

Sayı: YMM-680-846/2021-132

18.06.2021

**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**01 OCAK 2020 – 31 ARALIK 2020 HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ GENEL KURULU'NA

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Sınırlı Olumlu Görüş

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

Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirketin **31 Aralık 2020** 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 2020 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunda yer alan "Ticari Alacaklar, Diğer Alacaklar, 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.

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.

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 Kuralları*



(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.

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 değerlendirilmektir.

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.



Hasılatın Muhasebeleştirilmesi	Denetimde Konunun Nasıl Ele Alındığı
<p>Şirketin 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan "hasılat" kaleminin tutarı 2.556.892 TL'dir.</p> <p>Şirketin başlıca hasılat elde ettiği gelir unsuru ekspertiz hizmet satışlarından oluşmaktadır.</p> <p>Şirket, tarafından yapılan hizmet ve projelerin kontrolünü müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde (veya getirdiği) 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> <ul style="list-style-type: none"> -Şirketin ana faaliyeti kapsamındaki gelirlerine ilişkin sürecin anlaşılması ve değerlendirilmesine ilişkin çalışma yapılmıştır. -Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik oluşturulan iç kontrollerin tasarımı, uygulaması ve işleyişinin etkinliği değerlendirilmiş, analitik incelemeler yapılmış, detay testler uygulanmıştır. - 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.
Satışların Maliyetinin Muhasebeleştirilmesi	Denetimde Konunun Nasıl Ele Alındığı
<p>Şirketin 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan "satışların maliyeti" kaleminin tutarı 1.494.406 TL'dir.</p> <p>Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2020 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 Şirket'in 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, malzeme alım giderleri, hizmet alım 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>



5. Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) ye 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 şüpheciliğimizi 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 18/06/2021 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 2020 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 **18/06/2021** tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

İstanbul, 18/06/2021

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

AHMET GÜNDÜZ
Sorumlu Denetçi



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**01 OCAK 2020 – 31 ARALIK 2020
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR
VE
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**



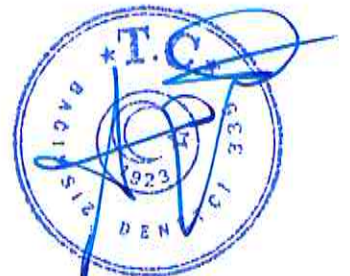
İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU-VARLIKLAR	1
FİNANSAL DURUM TABLOSU-YÜKÜMLÜLÜKLER	2
FİNANSAL DURUM TABLOSU-ÖZKAYNAKLAR	3
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	7
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	8-55
NOT 1 ŞİRKET ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ	29
NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI.....	29
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	30
NOT 7 FİNANSAL YATIRIM VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	32
NOT 9 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	33
NOT 10 STOKLAR.....	33
NOT 11 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	33
NOT 12 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR	34
NOT 13 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR / DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	34
NOT 14 SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR.....	35
NOT 15 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	35
NOT 16 MADDİ DURAN VARLIKLAR	35
NOT 17 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	36
NOT 18 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	37
NOT 19 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI / YÜKÜMLÜLÜĞÜ.....	37
NOT 20 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	38
NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI.....	39
NOT 22 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	39
NOT 23 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA KARŞILIKLAR.....	39
NOT 24 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	40
NOT 25 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	41
NOT 26 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	42
NOT 27 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	44
NOT 28 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER.....	44
NOT 29 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	45
NOT 30 DİĞER KAZANÇLAR (KAYIPLAR)	45
NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER.....	45
NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	45
NOT 33 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER	46
NOT 34 FİNANSMAN GELİRLERİ	46
NOT 35 FİNANSMAN GİDERLERİ.....	46
NOT 36 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ GİDERİ/GELİRİ	46
NOT 37 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ZARAR	47
NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	47
NOT 39 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	53
NOT 40 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	54
NOT 41 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	54
NOT 42 AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	55



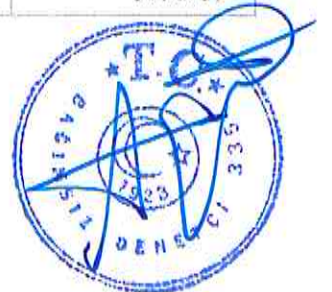
EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Açıklama	Dipnot No	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		31.12.2020	31.12.2019
Dönen Varlıklar		1.991.447	645.010
Nakit Ve Nakit Benzerleri	6	696.299	14.824
Ticari Alacaklar	8	142.933	236.242
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		142.933	236.242
Diğer Alacaklar	9	1.073.203	335.442
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		1.072.405	335.286
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		798	156
Peşin Ödenmiş Giderler	11	50.131	58.502
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		50.131	58.502
Diğer Dönen Varlıklar	13	28.881	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		28.881	-
Ara Toplam		1.991.447	645.010
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.991.447	645.010
Duran Varlıklar		99.103	232.362
Maddi Duran Varlıklar	16	56.570	76.536
Mobilya Ve Demirbaşlar		49.968	64.764
Özel Maliyetler		6.602	11.772
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	32.529	146.237
Ertelenmiş Vergi Varlığı	19	10.004	9.589
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		99.103	232.362
TOPLAM VARLIKLAR		2.090.550	877.372



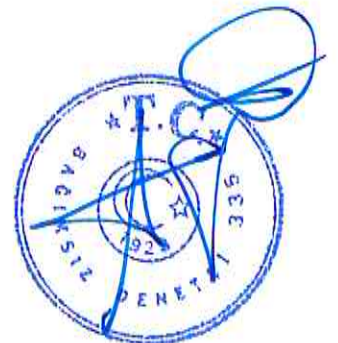
EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Açıklama	Dipnot No	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31.12.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Yükümlülükler		384.857	414.279
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	25.271	89.343
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		25.271	89.343
Banka Kredileri	7	-	89.343
Kiralama İşlemlerinden Borçlar (İlişkili olmayan taraflardan UVKV)		25.271	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	7	21.559	27.029
Diğer Finansal Yükümlülükler		21.559	27.029
Ticari Borçlar	8	189.381	103.899
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		189.381	103.899
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	22	34.205	30.455
Diğer Borçlar	9	82.848	21.025
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		82.848	21.025
Ertelenmiş Gelirler	11	31.593	57.261
İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		31.593	57.261
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	-	644
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		-	84.623
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		-	84.623
Ara Toplam		384.857	414.279
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		384.857	414.279
Uzun Vadeli Yükümlülükler		71.313	165.174
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	15.132	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		15.132	-
Kiralama İşlemlerinden Borçlar (İlişkili olmayan taraflardan UV)		15.132	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		56.181	18.937
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	23	56.181	18.937
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		-	146.237
İlişkili Olmayan Taraflara diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		-	146.237
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		71.313	165.174
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		456.170	579.453



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Açıklama	Dipnot No	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		31.12.2020	31.12.2019
ÖZKAYNAKLAR		1.634.380	297.919
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.634.380	297.919
Ödenmiş Sermaye	25	1.000.000	300.000
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	25	(15.479)	(8.793)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(15.479)	(8.793)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(15.479)	(8.793)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	25	14.800	74.261
Yasal Yedekler		14.800	6.338
Diğer Kısıtlanmış Yedekler		-	67.923
Geçmiş Yıllar Karları Veya Zararları	25	28.522	(207.569)
Net Dönem Karı Veya Zararı		606.537	140.020
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.634.380	297.919
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		2.090.550	877.372



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 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	Bağımsız Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		31.12.2020	31.12.2019
Hasılat	26	2.556.892	1.619.314
Satışların maliyeti	26	(1.494.406)	(1.318.900)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		1.062.486	300.414
BRÜT KAR/ZARAR		1.062.486	300.414
Genel yönetim giderleri (-)	27	(282.214)	(182.298)
Pazarlama Gideri (-)	27	-	(18.010)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	29	2.786	418.273
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	31	(13.353)	(304.666)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		769.705	213.713
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	32	-	14.653
Yatırım faaliyetlerinden giderler	33	-	(16.829)
FİNANSMAN GELİRİ/GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		769.705	211.537
Finansman gelirleri	34	85.533	16.541
Finansman giderleri	35	(52.003)	(43.042)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		803.235	185.036
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	36	(196.698)	(45.016)
Dönem vergi gideri/geliri		(195.227)	(50.439)
Ertelenmiş vergi gideri/geliri		(1.471)	5.423
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		606.537	140.020
DÖNEM KARI/ZARARI		606.537	140.020
Dönem Karı/Zararının Dağılımı	37	606.537	140.020
Ana ortaklık payları		606.537	140.020
Pay Başına Kazanç	37	606,54	467,00
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		606,54	467,00
DÖNEM KARI (ZARARI)	37	606.537	140.020
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(6.686)	(8.793)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(6.686)	(8.793)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(6.686)	(8.793)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		599.851	131.227
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		599.851	131.227
Ana Ortaklık Payları		599.851	131.227



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

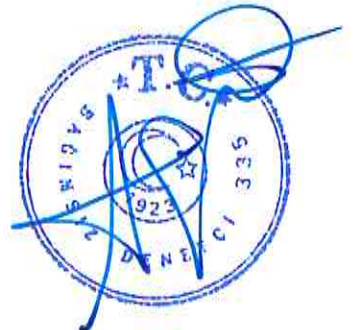
Açıklama	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	71.131	205.085
Dönem Karı/Zararı	606.537	140.020
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	606.537	140.020
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	525.815	105.005
Amortisman Ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	307.072	33.247
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	12.152	10.200
Alacaklarda Değer Düşük. (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	12.152	-
Muhtemel Riskler için Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	-	10.200
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	37.244	-
Çalışanlara Sağ. Fay. İlişkin Karş. (İptali) İle İlgili Düzlt.	37.244	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	(34.040)	14.366
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	(85.533)	(16.541)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	52.003	
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	2.274	(15.150)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	(2.784)	46.057
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları İle İlgili Düzeltmeler	6.686	45.016
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları İle İlgili Düzeltmeler	6.686	45.016
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	196.698	-
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	-	2.176
-Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	-	2.176
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(963.307)	102.589
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	93.309	(182.328)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacak Azalış (Artış)	93.309	(182.328)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	(930.633)	2.300
İlişkili Taraflardan Faal. İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	(929.991)	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	(642)	2.300
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8.371	6.294
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	85.482	86.771
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	85.482	86.771
Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsm. Borçlardaki Artış (Azalış)	3.750	76.793
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	61.823	(12.965)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	61.823	(12.965)
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	(25.668)	



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

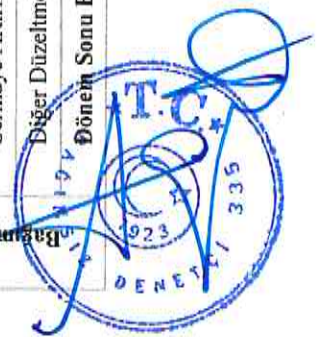
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	(259.741)	268.106
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	(28.881)	24.076
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	(230.860)	244.030
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	169.042	(142.529)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	-	5.510
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	(97.911)	(148.039)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(4.116)	152.765
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-	191.760
Maddi Duran Varlık Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	191.760
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-	(38.995)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(4.116)	(38.995)
-İlişkili Taraflara Verilen Nakit Avans ve Borçlar	(4.116)	-
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	614.460	(426.854)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	570.921	-
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	570.923	-
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	700.00	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(665.423)	(150.277)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(89.403)	(148.626)
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	(576.020)	(1.651)
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Azalış	(24.568)	(276.577)
Ödenen Faiz	(52.003)	-
Diğer Nakit Girişleri(Çıkışları)	85.533	-
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	681.475	(69.004)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ	681.475	(69.004)
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	14.824	83.828
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERİ	696.299	14.824



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Dönem	Açıklama	Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kaz./Kay.	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Olağanüstü Yedekler	Özel Fonlar	Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Dönem Net Karı	Dönem Net Zararı (-)	Özkaynaklar	
Bağımsız Denetimden Geçmiş 2019	Özkaynaklar Değişim Tablosu										
	Dönem Başı Bakiyeler (01.01.2019)	300.000	-	6.102	-	-	(294.247)	-	(8.032)	3.823	
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Transferler	-	-	236	-	-	(8.268)	-	8.032	-	
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	(8.793)	-	-	-	-	140.020	-	131.227	
	Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	140.020	-	140.020	
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	(8.793)	-	-	-	-	-	-	(8.793)	
	Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Diğer Düzeltmeler	-	-	-	-	-	67.923	94.946	-	-	
	Dönem Sonu Bakiyeler (31.12.2019)	300.000	(8.793)	6.338	67.923	-	67.923	(207.569)	140.020	-	
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Bağımsız Denetimden Geçmiş 2020	Dönem Başı Bakiyeler (01.01.2020)	300.000	(8.793)	6.338	-	67.923	(207.569)	140.020	-	297.919	
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Transferler	-	-	8.462	-	-	-	131.558	(140.020)	-	
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	(6.686)	-	-	-	-	606.537	-	599.851	
	Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	606.537	-	606.537	
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	(6.686)	-	-	-	-	-	-	(6.686)	
	Sermaye Artırımı	700.000	-	-	-	-	-	-	-	700.000	
	Diğer Düzeltmeler	-	-	-	-	-	(67.923)	104.533	-	-	
	Dönem Sonu Bakiyeler (31.12.2020)	1.000.000	(15.479)	14.800	-	-	-	28.522	606.537	-	1.634.380



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 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

1.1. Faaliyet Konusu

Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde, her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin, gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerini belirleyebilir. Bağımsız ve tarafsız olarak bu değerleri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir edilmesi konusunda değerlendirme raporları hazırlayabilir.

Sermaye Piyasası Kurulunun denetimine tabi kurum ve kuruluşların sahip oldukları hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin değerlemesini yapabilir, kiraya verilmesi halinde kira bedellerini belirleyebilir. Bu kurum ve kuruluşların kiralayacakları gayrimenkullerin kira bedellerini belirleyebilir. İpotek kabul edilmesi, aynı sermaye alınması konularında değerlendirme işlemleri yapabilir.

Her türlü gayrimenkulün kira rayiç bedellerini tespit edebilir, bu konularla ilgili rapor yazabilir. Şehircilik ve kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili olarak gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapabilir.

Bankalar, kamu ve özel sektör kuruluşları ile Sermaye Piyasası hükümleri doğrultusunda kurulan veya kurulacak gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve yatırım fonlarının sahibi buldukları veya portföylerine girecek gayrimenkullerin ekspertiz ve değerlendirme işlemleri yapabilir, bu konuda raporlar hazırlayabilir.

Şirket amacını gerçekleştirmek için her türlü gayrimenkul alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir bunlar üzerinde aynı ve şahsi her türlü hakları tesis edebilir. Şirket gayrimenkulleri üzerinde gayrimenkul mükellefiyeti, kat irtifakı, kat mülkiyeti tesis edebilir. Her türlü gayrimenkullerle ilgili olarak tapu daireleri nezdinde cins tashihi, ifraz, tevhit, taksim, parselasyon ile ilgili her nevi muamele ve tasarrufları gerçekleştirebilir.

Şirket, 01 Şubat 2011 yılında kurulmuş olup, 07 Şubat 2011 tarihli 7746 sayılı ticaret sicil gazetesinde kuruluşu ilişkin ilan yayımlanmıştır.

Şirket Beylikdüzü Vergi Dairesi'nin 330 047 5364 vergi kimlik numaralı mükellefidir. İstanbul Ticaret Odasında üyeliği bulunan şirket, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğuna 763560 sicil numarası ile kayıtlıdır.

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

Şirket genel merkezi Cumhuriyet Cad, No:1 Ekinoks Plaza E-2 Blok Kat:8 D:56 Beylikdüzü/İSTANBUL adresinde faaliyet göstermektedir.

Şirketin 2020 yılında ortalama çalışan sayısı 11 kişidir. 2019 yılında ortalama çalışan sayısı 16 kişidir.

Şirket 30.11.2020 tarihli 2019 yılı olağan genel kurul toplantısında alınan karar gereği, T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 30.10.2020 tarih ve 58627828 sayılı ve Sermaye Piyasası Kurumu' nun 21.09.2020 tarih ve E-36231672-415.02.02-9497 sayılı izin yazıları ile sermayesini 300.000 TL' dan, 1.000.000 TL' sine çıkartmıştır.

Sermaye artışına ilişkin ilan 08/01/2021 tarih ve 10241 sayılı ticaret sicil gazetesinde ilan edilmiştir.

Değişiklik sonrasında şirketin sermayesini temsil eden ortakların adları, sermaye pay ve tutarları aşağıdaki gibidir:



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Adı/Ünvanı	31.12.2020		31.12.2019	
	TL	PAY	TL	PAY
Erol AYDIN	490.000	490	141.000	141
Gürkan ÖZBAY	250.000	250	75.000	75
Murat CENGİZ	212.000	212	48.000	48
Selçuk Erdoğan	48.000	48	30.000	30
Ali Rıza TOPSAKAL	-	-	6.000	6
Toplam	1.000.000	1.000	300.000	300

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye uygunluk beyanı

Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı ("Maliye Bakanlığı") tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı kurallarına uymaktadır.

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (TMS/TFRS) esas alınmıştır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirketin finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal tablolar, türev finansal araçların gerçeğe uygun değerinden gösterilmesi ve maddî duran varlıkların yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Finansal tabloların onaylanması:

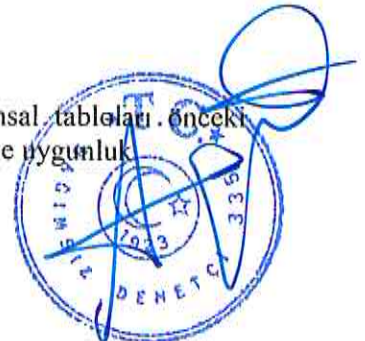
Finansal tablolar, şirket Yönetim Kurulu tarafından 03 Mayıs 2021 tarihinde onaylanmış ve Yönetim Kurulu tarafından imzalanmıştır. Şirket Genel Kurulu'nun ve ilgili düzenleyici kurumların bu finansal tabloları değiştirme hakkı bulunmaktadır.

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.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, şirketin finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Şirket 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönemine ilişkin finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur

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.

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Gerekli olması veya Şirket'in mali durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin mali tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi mali tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde mali tablolara yansıtılır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirketin finansal tablolarının hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

2.4.1. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit, işletmedeki nakit ile bankalardaki vadeli ve vadesiz mevduatı ifade eder. Nakit benzerleri, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım amacıyla veya diğer amaçlarla kullanılmayan varlıklardır. Bir varlığın nakit benzeri olarak kabul edilebilmesi için, değeri kesinlikle belirlenebilen bir nakde dönüştürülebilmesi ve değerindeki değişim riskinin ise önemsiz olması şarttır.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Nakit ve nakit benzerleri, işletmenin nakit yönetiminin ayrılmaz parçasıdır. Nakit benzerleri kapsamına dahil edilecek finansal araçlar; çekler (vadesiz), likit fonlar ve kısa vadeli tahvil ve bono fonları, ters-repo işlemlerinden alacaklar, vadesi 3 aydan kısa olan mevduat (vadesi 3 aydan uzun mevduat finansal yatırımlar arasında gösterilir), edinilme tarihinde vadesine 3 aydan az kalmış devlet tahvili ve hazine bonoları veya aktif bir piyasası olan likit diğer borçlanma araçları, para piyasalarından alacaklardan oluşmaktadır.

Şirketin mali tablolarında nakit ve nakit benzerleri olarak bilanço tarihi itibarıyla kasa mevcudu, bankalardaki nakit para alacaklarını içermektedir.

Nakit ve nakit eşdeğerleri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

Yabancı para cinsinden olan nakit ve nakit benzerleri dönem sonu döviz alış kurundan değerlendirilmektedir.

2.4.2. Finansal Yatırımlar

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum Standardında ve TFRS 9'da tanımlanan finansal varlıklardan, yatırım amacıyla tutulanlar ile Nakit ve nakit benzerleri, Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklar, Ticari ve diğer alacaklar ile Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar dışında kalanlar bu kalemde gösterilir.

Dönen varlıklar içinde sınıflandırılan finansal varlıklar, kısa vadeli nakit yükümlülüklerin yerine getirilme amacı dışında, atıl fonlarını değerlendirilmesi, doğrudan faiz, temettü geliri, alım- satım kârı vs. elde edilmesi veya bir zarardan korunma amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır.

Finansal varlıklardan, raporlama günü itibarıyla vadesine 12 aydan daha kısa süre kalanlarla, vadesi daha uzun olmakla birlikte 12 ay içinde elden çıkarılması düşünülenler, dönen varlıklar içinde "Finansal Yatırımlar"da; vadesine 12 aydan daha uzun süre kalanlarla, 12 aydan uzun süre elde tutulması düşünülenler ise duran varlıklar içinde "Finansal Yatırımlar"da gösterilir.

Şirket finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Şirket finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Sözleşmeye dayalı nakit akışlarının tahsil edilmesi iş modelinin benimsendiği, sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklar itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

Şirket finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakların önemli bir finansman bileşeni içermemesi nedeniyle değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçmiştir. Buna göre şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmekte ve hesaplamalarında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte geleceğe yönelik tahminleri dikkate almaktadır.



Gerçeğe Uygun Değer Farkı Üzerinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Şirketin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme ve/veya satış yapma iş modelini benimsediği varlıklar gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle

değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

2.4.3. Türev Araçlar

Türev finansal araçlar ilk olarak ilgili türev sözleşmenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla makul değeri ile kayıtlara yansıtılmakta, izleyen dönemlerde de makul değerleri ile değerlendirilmektedir. Türev finansal araçlar makul değerleri pozitif ise varlıklar, negatif ise yükümlülükler içerisinde sınıflandırılırlar. Türev finansal araçlar ile ilgili kazanç ve kayıpların muhasebeleştirilme yöntemi, türev finansal aracın finansal riskten korunma amaçlı olup olmamasına ve riskten korunma aracının türüne göre değişim göstermektedir. Şirket işlem tarihinde, riskten korunma aracı ile riskten korunma kalemi arasındaki ilişkiyi, şirketin risk yönetim amaçları ve riskten korunma işlemleri ile ilgili stratejileri ile birlikte ilişkilendirmektedir. Ayrıca şirket, riskten korunma amaçlı kullanılan türev işlemlerin, riskten korunma kaleminin gerçeğe uygun değer veya nakit akımlarındaki değişiklikleri etkin ölçüde dengeleyebildiğinin değerlendirmesini de düzenli olarak gerçekleştirmektedir.

Alım Satım Amaçlı Türev Finansal Araçlar

Şirketin alım satım amaçlı türev finansal araçları vadeli yabancı para alım-satım sözleşmelerinden oluşmaktadır. Söz konusu türev finansal araçlar ekonomik olarak Şirket için risklere karşı etkin bir koruma sağlamakla birlikte, genellikle risk muhasebesi yönünden gerekli koşulları taşıyamaması nedeniyle finansal tablolarda alım-satım amaçlı türev finansal araçlar olarak muhasebeleştirilmektedir. Bu tür türev finansal araçların gerçeğe uygun değerindeki değişimlerden kaynaklanan tüm kazanç ve kayıplar gelir tablosunda finansal gelir/ gider olarak muhasebeleştirilir.

Nakit Akıma Yönelik Riskten Korunma

Nakit akıma yönelik riskten korunma olarak belirlenen türev işlemlerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin etkin kısmı özkaynaklarda riskten korunma fonu içerisinde muhasebeleştirilir. Etkin olmayan kısım ile ilgili gelir ve giderler derhal finansal gelir/ gider olarak sınıflandırılıp kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır. Riskten korunma fonu içerisinde biriken tutarlar riskten korunma kaleminin gelir tablosunu etkilediği dönemlerde (örneğin riskten korunma tahmini nakit akımlarının gerçekleşmesi) gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Nakit akış riskinden korunma muhasebesine, riskten korunma aracının sona ermesi, gerçekleşmesi, satılması veya etkinlik testinin etkin olmaması dolayısıyla devam edilmediği takdirde, özkaynak altında muhasebeleştirilen tutarlar riskten korunma konusu kaleme ilişkin nakit akışları gerçekleştiğinde kar/zarar hesaplarına transfer edilmektedir. Buna istinaden şirketin yapmış olduğu bazı türev sözleşmeleri TMS 39'da yer alan risk muhasebesi yönünden gerekli koşulları taşıdığından riskten korunma amaçlı türev araçlar olarak değerlendirilmiş ve muhasebeleştirilmiştir.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Şirketin bilanço tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkları yoktur. Finansal yatırımları bulunmamaktadır.

TMS 32 kapsamında finansal varlık ya da finansal yükümlülük tanımına uyan türev araçların TFRS 9 hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilerek finansal durum tablosunda ayrıca sunulur.

Şirketin finansal tabloları tarihi itibarıyla türev araçları mevcut değildir.

2.4.4. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar

Finans sektörü faaliyetlerinden kaynaklanan, nakit ve nakit benzerleriyle finansal yatırımlar dışında kalan alacaklar burada gösterilir.

Şirketin finansal tabloları tarihi itibarıyla finans sektörü faaliyetlerinden alacağı mevcut değildir.

2.4.5. Ticari Alacaklar/İlişkili Taraflar

Ticari Alacaklar

Bir hasılat unsurunun tamamına veya bir kısmına ilişkin olarak finansal tablolara alınan müşterilerden olan alacaklardır.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat uyarınca ticari alacak, işletmenin müşterisinden tahsil etmeyi beklediği bedeli koşulsuz olarak alma hakkı ortaya çıktığında doğmaktadır. Bedeli alma hakkının koşulsuz olması ancak bedelin tahsilinin sadece bir vadeye bağlı olması halinde söz konusu olmaktadır. Dolayısıyla bir alacağın ticari alacak olabilmesi için faturasının kesilmiş veya benzer şekillerde müşteriyle tarafları bağlayıcı şekilde mutabakata varılmış olması gerekir. İşletmenin bedeli koşulsuz olarak alma hakkı ortaya çıkmadan mal veya hizmetlerini müşteriye devrederek edimini yerine getirdiği durumlarda ticari alacak ortaya çıkmaz, ilgili varlık "Sözleşme Varlıkları" kaleminde gösterilir.

Ticari alacakların, ilişkili taraflardan olan kısmı ayrı bir alt kalemde gösterilir.

Verilen depozito ve teminatlar bu kalem altında değil, diğer alacaklarda gösterilir.

Ticari alacakların varsa vade farkları, faiz vb. tutarlar hasılat karşılığı değil faiz geliri, kur farkları vb. karşılığı finansal tablolara alınmakla birlikte, bu tutarlar da ticari alacaklarda gösterilir ve ilgili açıklamalar dipnotlarda yapılır. Söz konusu faiz gelirleri, kur farkları vb. Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda ise Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler içinde gösterilir.

Ticari alacakların paraya çevrilmesi için geçen süre, 12 aydan daha uzun olsa dahi işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde ise bu tür alacakların dönen varlıklarda sınıflandırılması esastır.

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenen finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler.

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 yaşanacağına 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 dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Ayrıca Şirket, finansal tablolarda yeralan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile 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 tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kar veya zarar tablosuna gelir olarak kaydedilir.

- İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan

şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletme ilişkili taraftır.

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

- (i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

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

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.

(iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.

(iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.

(v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.

(vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

(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.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

2.4.6. Sözleşme Varlıkları

TFRS 15'te sözleşme varlıkları olarak tanımlanan varlıkların izlenmesinde kullanılır. TFRS 15'e göre sözleşme varlıkları, işletmenin müşteriye devrettiği mal veya hizmetler karşılığında, süre geçmesi dışında başka bir şarta (örneğin işletmenin gelecekteki edimine) bağlanmış olan bedeli alma hakkıdır. Sözleşme varlıklarının toplam tutarı finansal durum tablosunda ayrı bir şekilde gösterilir.

Şirketin finansal tabloları tarihi itibarıyla sözleşme varlıkları alacağı mevcut değildir.

2.4.7. Diğer Alacaklar

Ticari alacaklar ile finansal yatırımlar dışında kalan alacaklardır. Verilen depozito ve teminatlar, ilişkili taraflardan diğer alacaklar, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar dışındaki kamu idarelerinden alacaklar ve diğer çeşitli alacaklar örnek olarak gösterilebilir.

Bu alacakların, ilişkili taraflardan olan kısmı ayrı bir alt kalemde örnek formata uygun olarak gösterilir.

2.4.8. Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemlere göre ve çoğunlukla ağırlıklı ortalama yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. 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 stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Stokların maliyeti tüm satınalma maliyetlerini, stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Şirket ana faaliyet konusu ile ilgili satışlarında bulunmaktadır. Stokların tamamı şirket ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konusu ile ilgilidir.

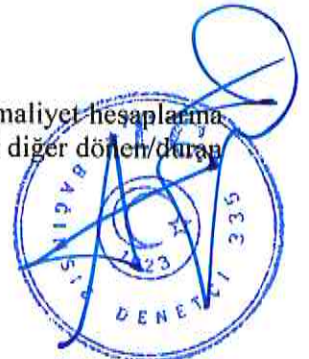
2.4.9. Canlı Varlıklar

TMS 41 kapsamındaki canlı varlıklar ile hasat anındaki tarımsal ürünler, tarımsal faaliyetle ilgili olmaları durumunda bu kalemde gösterilir. Bu kalem, sadece tarımsal faaliyette bulunan işletmeler tarafından kullanılır.

Şirketin finansal tabloları tarihi itibarıyla canlı varlığı bulunmamaktadır.

2.4.10. Peşin Ödenmiş Giderler

Genellikle tedarikçilere yapılan ve daha sonraki bir dönemde (veya dönemlerde) gider ve maliyet hesaplarına aktarılacak tutarlar bu kalemde gösterilir. Kalem önemsiz olması durumunda ilgili tutarlar diğer dönem/duran varlıklar içinde sunulur.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

2.4.11. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

TMS 12 Gelir Vergileri Standardı çerçevesinde, peşin ödenen ve indirim konusu yapılabilecek gelir üzerinden ödenecek çeşitli vergi ve fonlar gibi cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar bu kalemde gösterilir.

2.4.12. Diğer Dönen/Duran Varlıklar

Devreden KDV, indirim KDV, diğer KDV, sayım ve tesellüm noksanları gibi yukarıdaki kalemlerde gösterilmeyen dönen/duran varlıklar bu kalemde gösterilir.

2.4.13. Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar

TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı çerçevesinde, defter değeri sürdürülmekte olan kullanımdan ziyade satış işlemi vasıtasıyla geri kazanılacak olması nedeniyle satış

amaçlı olarak sınıflandırılmış duran varlıklar ile elden çıkarılacak gruplara ilişkin tüm varlıklar bu kalemde gösterilir.

Ayrıca, TFRS 5 uyarınca ortaklara dağıtım amacıyla sınıflandırılmış duran varlıklar ile elden çıkarılacak gruplara ilişkin tüm varlıklar da, bunların ortaklara dağıtım yönünde taahhütte bulunduğu andan itibaren bu kalemde gösterilir. Bu durumda kalem ismi, bu varlıkları ifade edecek şekilde isimlendirilebilir.

Şirketin finansal tabloları tarihi itibarıyla satış amaçlı duran varlığı bulunmamaktadır.

2.4.14. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirakler ile iş ortaklıkları bu kalemde gösterilir.

Şirketin finansal tabloları tarihi itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirakler ile iş ortaklıkları bulunmamaktadır.

2.4.15. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı çerçevesinde, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkuller (arsa, bina, arsa ve bina, binanın bir kısmı) bu kalemde gösterilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girmesi ve kiracının gerçeğe uygun değer yöntemini kullanması durumunda, faaliyet kiralaması çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkule ilişkin bir hakkın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak bu kalemde gösterilmesi mümkündür.

Şirketin finansal tabloları tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır.

2.4.16. Maddi Duran Varlıklar

Mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak, başkalarına kiraya verilmek veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen fiziki niteliği bulunan duran varlıklardır. TMS uyarınca maddi duran varlıklar, Finansal Durum Tablosunda ya da dipnotlarda, arazi ve arsalar, binalar, tesis, makine ve cihazlar, taşıtlar, demirbaşlar, yapılmakta olan yatırımlar, maden kaynaklarının araştırılması ve değerlendirilmesine ilişkin varlıklar, diğer maddi varlıklar vb. şekilde sınıflandırılabilir.

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeriyle belirtilir.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Şirket'in amortisman uygulamasında, maddi varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.

Maddi varlıklar ekonomik ömürleri dikkate alınarak aşağıdaki sürelerde itfa edilmektedirler:

	Faydalı Ömür	Amortisman Oranı
Mobilya ve Demirbaşlar	3 - 4 - 5 - 8 - 10 Yıl	%33 - %25 - %20 - %12,5 - %10
Özel Maliyetler	5 Yıl	%20

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Varlıkların nitelikleri ve işletmedeki fonksiyonu ile TMS 1'de yer alan diğer kriterler göz önünde bulundurularak önemine binaen ayrıca sunulması gerekenler Finansal Durum Tablosunda ayrı bir kalem olarak gösterilir.

Maddi duran varlık alımları için verilmiş olan avanslar, ilgili varlık aktifleştirilene kadar bu kalemde değil, "Peşin Ödenmiş Giderler" kalemi altında gösterilir.

2.4.17. Kullanım Hakkı Varlıkları

TFRS 16 Kiralamalar uyarınca kiracının kullanım hakkı varlıklarını finansal durum tablosunda ya da dipnotlarında diğer varlıklarından ayrı bir şekilde sunması gerekir. Kullanım hakkı varlıklarını finansal durum tablosunda ayrı bir şekilde göstermeyi tercih eden işletmeler bu varlıklarını bu kalemde gösterir.

2.4.18. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

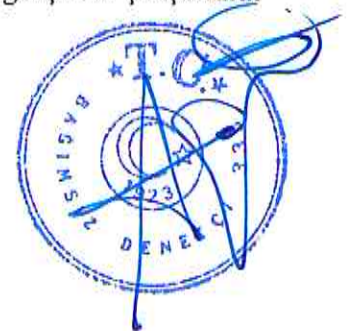
Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırsız ömre sahip olanlar maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kontrolü şirketin elinde olan, saptanabilir ve kendine özgü yazılım ürünleri ile direkt ilişkilendirilebilen ve bir yıldan fazla süre ile maliyetinin üzerinde ekonomik fayda sağlayacak harcamalar maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilir. Maliyetler, yazılımı geliştiren çalışanların maliyetlerini ve genel üretim giderlerinin bir kısmını da içermektedir.

İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıklar- araştırma ve geliştirme giderleri



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Aktifleştirilen geliştirme maliyetleri, üretilen araçların geliştirilmesine yönelik olarak işletme bünyesinde yapılan harcamalardan oluşmaktadır. İşletme bünyesinde oluşturulan maddi olmayan duran varlıklar, şirkete gelecekte ekonomik fayda sağlamanın mümkün olduğu durumlarda maliyet değerinden aktifleştirilmektedir.

Araştırma masrafları, oluştuğu dönem içerisinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Geliştirme faaliyetleri (ya da şirket içi bir projenin gelişim aşaması) sonucu ortaya çıkan işletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıklar yalnızca aşağıda belirtilen şartların tamamı karşılandığında kayda alınır:

Maddi olmayan duran varlığın kullanıma hazır ya da satılmaya hazır hale getirilebilmesi için tamamlanmasının teknik anlamda mümkün olması,

Maddi olmayan duran varlığı tamamlama, kullanma veya satma niyetinin olması,

Maddi olmayan duran varlığın kullanılabilir veya satılabilir olması,

Varlığın ne şekilde ileriye dönük olası bir ekonomik fayda sağlayacağını belli olması,

Maddi olmayan duran varlığın gelişimini tamamlamak, söz konusu varlığı kullanmak ya da satmak için uygun teknik, finansal ve başka kaynakların olması ve,

Varlığın geliştirme maliyetinin, geliştirme sürecinde güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması.

İşletme içi yaratılan maddi olmayan varlık tutarı, maddi olmayan duran varlığın yukarıda belirtilen muhasebeleştirme şartlarını karşıladığı andan itibaren oluşan harcamaların toplam tutarıdır. İşletme içi yaratılan maddi olmayan varlıklar kayda alınmadıklarında, geliştirme harcamaları oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir.

Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında, işletme içi yaratılan maddi olmayan varlıklar da ayrı olarak satın alınan maddi olmayan duran varlıklar gibi maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Maddi olmayan varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. 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.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanılır.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

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.

Arttırılan 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

değerlenmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

Parasal olmayan, fiziksel niteliği bulunmayan, tanımlanabilir duran varlıklar bu kalemde gösterilir.

Bu varlıklardan şerefiye, tek olarak tanımlanamayan ve ayrı olarak kaydedilemeyen, bir işletme birleşmesinde edinilmiş diğer varlıklardan ortaya çıkan gelecekteki ekonomik faydaları simgeleyen varlık olup örnek formata uygun olarak Finansal Durum Tablosunda ayrıca gösterilir.

Şerefiye dışındaki maddi olmayan duran varlıklar, haklar, geliştirme giderleri, yazılım programları, petrol, doğal gaz gibi yenilenemeyen kaynaklara ilişkin haklar ve rezervler, maden kaynaklarının araştırılması ve değerlendirilmesine ilişkin varlıklar, diğer maddi olmayan varlıklar şeklinde sınıflandırılabilir.

Şirket'in maddi olmayan varlıkları elde etme maliyetleri üzerinden kayda alınmıştır. Amortisman, varlığın faydalı ömürleri baz alınarak ayrılmaktadır.

2.4.19. Ertelenmiş Vergi Varlığı

Ertelenmiş vergi varlıkları, indirilebilir geçici farklar, gelecek dönemlere devreden kullanılmamış mali zararlar ve gelecek dönemlere devreden kullanılmamış vergi avantajları nedeniyle gelir üzerinden alınan vergilere ilişkin gelecek dönemlerde geri kazanılacak olan tutarları ifade eder.

Vergi mevzuatı açısından indirim imkanı olmayan (sürekli) tutarlara ilişkin olarak ertelenmiş vergi varlığı kalemi kullanılmaz.

2.4.20. Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yükümlülükler, geçmişte meydana gelen olaylardan kaynaklanan ve ödenmesi/ifası durumunda, ekonomik fayda içeren değerlerin işletmeden çıkışına neden olacak olan mevcut zorunluluklardır. Bu tanım, yükümlülüklerin temel özelliklerini belirtmekte, bunların Finansal Durum Tablosunda yer verilebilmesi için karşılamaları gereken temel kriterleri belirlememektedir. Bu nedenle, yükümlülük tanımı, finansal tablolara yansıtma kriterlerini taşımadığı için Finansal Durum Tablosunda yer verilemeyen yükümlülükleri de kapsamaktadır.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

TMS 1'in 69-76 ncı paragrafları çerçevesinde, aşağıdaki özelliklerden herhangi birini taşıyan yükümlülükler, kısa vadeli olarak sınıflandırılır:

- (a) Normal faaliyet döngüsü içinde ödenmesinin beklenmesi;
- (b) Öncelikle ticari amaçla elde tutulması;
- (c) Raporlama döneminden (bilanço tarihinden) sonra on iki ay içinde ödenecek olması veya
- (d) İşletmenin yükümlülüğün ödenmesini, raporlama döneminin (bilanço tarihinin) sonundan itibaren en az on iki ay süreyle erteleyebilmesine yönelik koşulsuz bir hakkının bulunmaması.

Yükümlülüğün, karşı tarafın seçimine bağlı olarak özkaynağa dayalı finansal araç ihraç edilmesi suretiyle ödenmesine yönelik hükümler, sınıflandırılmasını etkilemez.

2.4.21. Borçlanmalar

TMS 32'de tanımlanan finansal yükümlülüklerden, borçlanma niteliğine sahip olan, diğer bir ifadeyle ilk muhasebeleştirilmeden sonra etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülen banka kredileri, ihraç edilmiş tahvil, bono ve senetler, bunlardan uzun dönemli olanların anapara taksitleri ve faizleri, finansal kiralama işlemlerinden borçlar gibi finansal piyasalardan yapılan borçlanmalar bu kalemde gösterilir.

Finansal borçlanmalardan kısa vadeli yükümlülüklerle ilişkin yukarıda yer verilen özellikleri taşıyanlar kısa vadeli, diğerleri uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Finansal borçlanmalarla ilgili olarak TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar Standardı çerçevesinde dipnotlarda ilgili açıklamalar yapılır.

2.4.22. Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımlarının gösterildiği kalemdir. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarının önemiz olması halinde, "Kısa Vadeli Borçlanmalar"la birlikte "Finansal Borçlar" adlı yeni ve tek bir kalem altında gösterilir.

2.4.23. Diğer Finansal Yükümlülükler

TMS 32'de tanımlanan finansal yükümlülüklerden, borçlanma niteliğine sahip olmayan, diğer bir ifadeyle ilk muhasebeleştirilmeden sonra, etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülmeyen türev araçlardan kaynaklanan yükümlülükler, finansal garanti sözleşmeleri gibi finansal yükümlülükler bu kalemde gösterilir.

2.4.24. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar

Finans sektöründe faaliyet gösteren ortaklıkların, bu faaliyetlerinden kaynaklanan borçları bu kalemde gösterilir. Dipnotta, her bir sektör bazında ayrıntıya yer verilir. Örneğin; bankacılık faaliyetlerinden borçlar (mevduat, katılım hesabı), sigortacılık faaliyetlerinden borçlar (sigortacılık ve reasürans faaliyetlerinden borçlar, depolar, emeklilik faaliyetlerinden borçlar vb.), finansal kiralama faaliyetlerinden borçlar vb. gibi.

Şirketin finansal tabloları tarihi itibarıyla finans faaliyetinden borçları bulunmamaktadır.

2.4.25. Ticari Borçlar

Üçüncü kişilere tedarikçi sıfatları dolayısıyla bulunan borçlardır.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

TMS 37'nin 11 inci paragrafı uyarınca bir borcun ticari borç olabilmesi için faturasının kesilmiş veya benzer şekillerde tedarikçiyle tarafları bağlayıcı şekilde mutabakata varılmış olması gerekir. Raporlama tarihi finansal tablolara alınma kriterlerini sağlayan ancak henüz bu şekilde mutabakata varılmamış borçlar, aynı paragrafta tahakkuk olarak sınıflandırılmıştır. Bununla birlikte, finansal raporlama konusundaki ülkemiz uygulamalarına paralellik sağlamak amacıyla, söz konusu tahakkuklar Finansal Durum Tablosunda "Ticari Borç" kalemleri içinde gösterilir.

Alınan depozito ve teminatlar bu kalem altında değil, diğer borçlarda gösterilir.

Ticari borçların varsa vade farkları, faiz vb. karşılığında yapılan tahakkuklar da ticari borçlarda gösterilir ve bunlara ilişkin açıklamalar dipnotlarda yapılır. Söz konusu faiz giderleri ve kur farkları Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda ise "Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler" içinde gösterilir.

Ticari borçlar vadeleri 12 aydan daha uzun olsa dahi işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde ise bu tür borçların kısa vadeli yükümlülüklerde sınıflandırılması esastır.

Şirket mevcut vadeli borçları piyasa koşullarına uygun olarak belirlediği DİBS ve Libor faiz oranlarını dikkate alarak reeskonta tabi tutmuştur.

2.4.26. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Ücretler, maaşlar ve sosyal güvenlik katkıları gibi dönem içinde çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlanılan tutarlar bu kalemde gösterilir. İçeriğini yansıtmaması koşuluyla, alternatif olarak "Çalışanların Ücret Tahakkukları" vb. şekillerde isimlendirilebilir. Kalemin önemsiz olması durumunda, ilgili tutar "Ticari Borçlar" kaleminde gösterilir.

2.4.27. Diğer Borçlar

Ticari borçlar dışında kalan ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanmayan borçlardır. Tedarikçi veya müşteri sıfatı taşımayan ilişkili taraflara borçlar, alınan depozito ve teminatlar, kamu idarelerinden borçlar, diğer çeşitli borçlar örnek olarak gösterilebilir.

İlişkili taraflardan finansman sağlama amacıyla finansal piyasalardan yapılan borçlanmalar bu kalemde değil vadelerine göre kısa veya uzun vadeli borçlanmalar altında gösterilir. Tutarların önemli olması durumunda, bunlar için ayrı kalemler açılır.

2.4.28. Sözleşme Yükümlülükleri

TFRS 15'te sözleşme yükümlülüğü olarak tanımlanan yükümlülüklerin izlenmesinde kullanılır. TFRS 15'e göre sözleşme yükümlülüğü, işletmenin müşteriden tahsil ettiği (veya tahsile hak kazandığı) bedel karşılığında mal veya hizmetleri müşterisine devretme yükümlülüğüdür.

Bir mal veya hizmet müşteriye devredilmeden önce, müşterinin bedeli ödemesi veya işletmenin bedeli koşulsuz olarak alma hakkının (başka bir ifadeyle, bir alacağının) bulunması durumunda, sözleşme yükümlülüğü ortaya çıkar. Sözleşme yükümlülüklerinin toplam tutarı finansal durum tablosunda ayrı bir şekilde gösterilir.

Şirketin finansal tabloları tarihi itibarıyla sözleşme yükümlülüğü bulunmamaktadır.

2.4.29. Devlet Teşvik ve Yardımları

TMS 20 kapsamında, varlıklara ilişkin teşviklerin sunumunda ilgili alternatifin seçilmesi halinde ertelenmiş gelir olarak gösterilen tutarlar bu kalemde yer alır.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Şirketin finansal tabloları tarihi itibarıyla devlet teşvik ve yardımları bulunmamaktadır.

2.4.30. Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)

İçinde bulunulan dönemde tahsil edilen ya da koşulsuz olarak tahsile hak kazanılan ancak gelecek dönemlere ait olan gelirlere ilişkin yükümlülüklerdir. Bu niteliklere haiz olmakla birlikte TFRS 15'e göre ayrı olarak

finansal durum tablosunda sunulması gereken sözleşme yükümlülükleri bu kalemdedir, "Sözleşme Yükümlülükleri" kaleminde gösterilir.

Şirketin finansal tabloları tarihi itibarıyla ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

2.4.31. Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemdedir gösterilir. Dönem kârının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek "Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar" kaleminde gösterilir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Dönemin kar veya zararı üzerindeki vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir.

Cari dönem vergisi

Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları ile yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca hesaplanan vergi yükümlülüğü kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş vergi

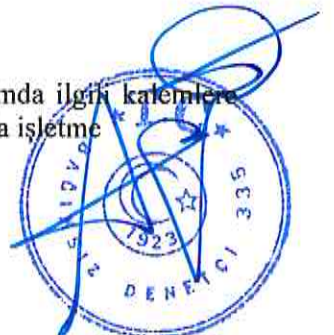
Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal durum tablosundaki kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanır. Varlık ve yükümlülüklerin vergi değeri, vergi mevzuatı çerçevesinde söz konusu varlık ve yükümlülükler ile ilgili gelecek dönemlerde vergi matrahını etkileyecek tutarları ifade eder. Ertelenmiş vergi, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, tüm vergilendirilebilir geçici farklar için hesaplanırken ertelenmiş vergi varlığı gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle indirilebilir geçici farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla finansal tablolara alınır. Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olunması ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması şartlarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

birleşmelerinin ilk kayda alınımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

2.4.32. Karşılıklar

Karşılıklar, zamanı veya tutarı belli olmayan yükümlülüklerdir. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı kapsamında çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olan karşılıklar, finans sektörü faaliyetlerine ilişkin karşılıklar ile garanti karşılıkları, olası tazminat, ceza ve zararlar, yeniden yapılandırma karşılıkları,

ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için ayrılan karşılıklar gibi TMS 37 kapsamında ayrılmış olan karşılıkları gösteren diğer karşılıklar alt kalemlerde gösterilir.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem Tazminatları

UMS 19 Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında finansal tablolarda gösterilmesi gereken borç tahakkuklarına (veya karşılıklara) bu kalemde yer verilir.

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

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. Hesaplama reel iskonto oranı ile gelecekte ödenecek kıdem tazminatının bilanço tarihi itibarıyla bugünkü değerleri bulunmaktadır.

Şirket personeli ile ilgili tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zarar hesaplamış, finansal tablolarda da göstermiştir.

İzin karşılığı

Şirket personelinin önceki yıllarda kullanmadığı izinler neticesinde oluşmuş bulunan izin ücretleri için karşılık ayrılmaktadır.

Emeklilik planları

Şirket’in emeklilik fayda planları bulunmamaktadır.

2.4.33. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar

TMS 12 çerçevesinde, gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemden sonraki dönemlerde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemde gösterilir.

2.4.34. Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Vergilendirilebilir geçici farklar üzerinden gelecek dönemlerde ödenecek gelir vergilerini ifade eden

Vergi mevzuatı açısından vergilendirme imkanı olmayan (sürekli) tutarlara ilişkin olarak “Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü” kalemi kullanılmaz.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

2.4.35. Diğer Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

Sayım ve tesellüm fazlaları, diğer çeşitli borç ve yükümlülükler gibi yukarıdaki kalemlerde gösterilmeyen kısa vadeli / uzun vadeli yükümlülükler bu kalemde gösterilir.

2.4.36. Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler

TFRS 5 çerçevesinde, defter değeri sürdürülmekte olan kullanımdan ziyade satış işlemi vasıtası ile geri kazanılacak olan elden çıkarılacak gruplara ilişkin yükümlülükler bu kalemde gösterilir.

Ayrıca, TFRS 5 uyarınca ortaklara dağıtım amacıyla sınıflandırılmış elden çıkarılacak gruplara ilişkin yükümlülükler de, ortaklara dağıtım yönünde taahhütte bulunulan tarihten itibaren bu kalemde gösterilir. Bu durumda kalem ismi, bu yükümlülükleri ifade edecek şekilde isimlendirilebilir.

Şirketin mali tablo dönemi itibarıyla satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülüğü yoktur.

2.4.37. Özkaynaklar

Özkaynaklar, işletmeye ait tüm yükümlülüklerin işletme varlıklarından indirilmesi durumunda geriye kalan varlıklar üzerindeki paylardır. Ödenmiş sermaye, hisse senedi ihraç primleri, sermaye düzeltmesi olumlu farkları, kardan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıl kar ve zararları ile dönem kar zararı burada gösterilir.

2.4.38. Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararına istinaden finansal tablolar, TMS 29 uyarınca (Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama) enflasyon muhasebesine tabi tutulmamıştır.

2.4.39. Geri Alınmış Paylar (-)

TMS 32'nin 33 üncü paragrafı kapsamında işletmenin kendi paylarını alması durumunda, bu paylara ilişkin alım bedelleri özkaynaktan düşülerek "Geri Alınmış Paylar (-)" kaleminde gösterilir. Payların konsolidasyona dahil olan diğer taraflarca satın alınması halinde de alınan paylar bu kapsama girmekle birlikte, bu tutarlar TMS 32 kapsamında "Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi" kaleminde gösterilir, geri alınmış payların alımı ve satımı neticesinde doğan farklar kâr veya zararda gösterilmez.

2.4.40. Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)

Bu kalem, işletmenin paylarının konsolidasyona dahil olan diğer taraflarca satın alınması halinde ödenmiş sermayesinin yasal kayıtlardaki tutarıyla gösterimini teminen, ödenmiş sermaye tutarının, ödenmiş sermaye dışındaki bir kalemle düzeltilmesini sağlamak için kullanılır.

Şirketin mali tablo dönemi itibarıyla karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi mevcut değildir.

2.4.41. Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Pay ihraç primleri, iptal edilen ortaklık payları, kontrol gücü devam eden ortaklıkların pay satış kârları gibi sermaye hareketleri dolayısıyla ortaya çıkan ve sermayenin bir parçası sayılan tutarların izlendiği kalemdir. Nominal değer in altında bir fiyatla ihraç edilen paylara ilişkin nominal değer ile ihraç fiyatı arasındaki fark nedeniyle oluşan negatif farklar dipnotlarda ayrıca gösterilir.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

2.4.42. Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bu kalemde, diğer kapsamlı gelir unsuru olarak tanımlanan ve ortaya çıktıkları dönemde doğrudan özkaynak unsuru olarak raporlanan ve hiçbir durumda kâr veya zarara aktarılamayacak yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları (maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artış/azalışları, maddi olmayan duran varlıklar yeniden değerlendirme artış/azalışları, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları) ile diğer kazanç ve kayıplar gibi gelir unsurları izlenir.

Şirketin mali tablo dönemi itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak kıdem tazminatı aktüeryal kazanç ve kayıptan kaynaklanan birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderleri mevcuttur.

2.4.43. Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bu kalemde, diğer kapsamlı gelir (gider) unsuru olarak tanımlanan ve ortaya çıktıkları dönemde doğrudan özkaynak unsuru olarak kaydedilen ve sonradan kâr veya zarara aktarılabilen yabancı para çevirim

farkları, Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları (Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/kayıpları, Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılacak paylar), Riskten korunma kazanç/kayıpları (Nakit akış riskinden korunma kazançları/kayıpları, Yurtdışındaki işletmeye ilişkin yatırım riskinden korunma kazançları/kayıpları) ile Diğer kazanç/kayıplar gibi kapsamlı gelir (gider) unsurları izlenir.

2.4.44. Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (Kar dağıtım amacı dışında ayrılmış yedekler)

Önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilecek olup, TMS çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararıyla ilişkilendirilir.

2.4.45. Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Net dönem kârı dışındaki birikmiş kâr/zararlar bu kalemde netleştirilerek gösterilir. Özleri birikmiş kâr/zarar niteliğinde olan -dolayısıyla kısıtlanmamış olan- olağan üstü yedekler de birikmiş kâr sayılır ve bu kalemde gösterilir.

2.4.46. Nakit Akım Tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.



2.4.47. Esas Faaliyetler

Esas faaliyetler, bir işletmenin ana hasılatını sağladığı faaliyetleridir. Aşağıda tanımı yapılan yatırım ve finansman faaliyeti kapsamına girmeyen diğer faaliyetler de esas faaliyetler kapsamında değerlendirilir.

Hasılat/Gelir Kaydedilmesi

Gelirler; "TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardı kapsamında Şirket'in müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Bu amaçla TFRS 15 hükümleri çerçevesinde hasılatın kayda alınmasında 5 adımlık bir süreç uygulanmaktadır;

- Müşteriyle yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmedeki ayrı performans kriterleri ve yükümlülüklerin belirlenmesi
- Sözleşme bedelinin tespit edilmesi
- Satış Bedelinin Yükümlülüklerle Dağıtılması
- Sözleşme yükümlülükleri yerine getirildikçe hasılatın kaydedilmesi

Şirket; TFRS 15 uyarınca müşteri sözleşmelerinde taahhüt edilen edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle malların ve hizmetlerin kontrolü müşteriye devredildiğinde hasılatı finansal tablolara almaktadır. Sözleşmenin taraflarınca kararlaştırılan ödemelerin zamanlaması önemli bir finansal fayda sağlıyorsa, işlem bedeli belirlenirken taahhüt edilen bedelde paranın zaman değerinin etkisine göre düzeltme yapılmaktadır.

2.4.48. Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri, Araştırma ve Geliştirme Giderleri

Genel yönetim giderleri, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ile TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar Standardı çerçevesinde doğrudan kâr veya zararla ilişkilendirilen araştırma ve geliştirme giderleri ayrı ayrı gösterilir. Söz konusu giderlere bunlara ilişkin amortisman ve itfa giderleriyle, çalışanlara sağlanan faydalar da dahildir.

2.4.49. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler

Esas faaliyetlerden kaynaklanmakla birlikte, esas faaliyetlere ilişkin gelir ve giderlerin haricinde, hasılat tanımını karşılamayan kazançlar, satışların maliyetine girmeyen kayıplar, yatırım ve finansman faaliyeti kapsamına girmediği için esas faaliyet kapsamında değerlendirilen faaliyetlere ilişkin gelir ve giderlerdir.

2.4.50. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/Giderler

Yatırım faaliyetleri, uzun vadeli varlıklar ile nakit benzerleri içerisinde yer almayan diğer yatırımların elde edilmesi ve elden çıkarılmasına ilişkin faaliyetlerdir. Hangi faaliyetlerin yatırım faaliyetleri kapsamına girdiği TMS 7 çerçevesinde değerlendirilir.

Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler ve bunlara ilişkin giderler düşülmek suretiyle yatırım faaliyeti kâr/zararı bulunur. Özkaynak yöntemine göre değerlendirilen yatırımların varsa kâr veya zarar payları ilgili kaleme eklenir ya da çıkarılır. Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların, raporlayan işletmenin esas faaliyetinin parçası olması durumunda, bu kalem "Esas Faaliyetler Bölümü"nde raporlanır.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

2.4.51. Finansman Gelirleri/Finansman Giderleri

Finansman faaliyetleri, özkaynaklar ile yabancı kaynakların yapısında ve tutarında değişiklik meydana getiren faaliyetlerdir. Hangi faaliyetlerin finansman faaliyetleri kapsamına girdiği TMS 7 çerçevesinde değerlendirilir.

Faiz içeren bir menkul kıymetin ediniminden önce ödenmemiş faizin tahakkuku durumunda; sonradan tahsil edilen faiz, edinim öncesi ve edinim sonrası dönemlere ayrılır ve yalnızca edinim sonrasına ait gelir olarak finansal tablolara yansıtılır.

Kredili mevduat hesabı ile kısa ve uzun vadeli borçlanmalara uygulanan faizler, yabancı para ile borçlanmalarda, faiz maliyetlerine yönelik düzeltme olarak dikkate alındıkları ölçüde olmak üzere, kur farkları finansal giderlerde gösterilmektedir.

2.4.52. Hisse Başına Kazanç

Adi hisse başına kazanç, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kazanç veya zararının (pay), dönemin adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalamasına (payda) bölünmesiyle hesaplanır. Sulandırılmış hisse başına kazancın hesaplanmasında, Şirket, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısını, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltir.

2.4.53. Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedir. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Şirket, Kamu Gözetimi Kurumunun 15.03.2021 tarihli duyurusuna istinaden varlıkları için dönem sonu döviz alış kur değerlerini, yükümlülükleri için dönem sonu döviz satış kur değerlerini kullanmış olup, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Alış	Satış	Alış	Satış
USD	7,4197	7,4327	5,9400	5,9507
EURO	9,1164	9,1329	6,6621	6,6741
GBP	10,1142	10,1669	7,8013	7,8420

2.4.54. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir.



2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Şirket cari yılda Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK' nun Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2020 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Şirket' in finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 3	:(Değişiklikler) İşletme Tanımı
TMS 1 ve TMS 8	:(Değişiklikler) Önemlilik Tanımı
TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7	:(Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu
TFRS 16	:(Değişiklikler) COVID-19 ile ilgili Kira İmtiyazları
Kavramsal Çerçeve	:(Değişiklikler) TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler
TFRS 3 (Değişiklikler) İşletme Tanımı	

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için "işletme" tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerin standardında yer alan "işletme" tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklikte beraber:

Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve 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 isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler) Önemlilik Tanımı

Önemlilik tanımındaki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8'deki değişiklikler), "önemlilik" tanımını netleştirir ve Kavramsal Çerçeve'de kullanılan tanımı ve standartları revize eder.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu

Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu korunan kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir.

TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar

Söz konusu değişiklik ile Şirket COVID-19'dan dolayı yapılan kira imtiyazının kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeyi tercih edebilir. Öngörülen kolaylaştırıcı uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanır:

Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,

Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2022 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Kavramsal Çerçeve (Değişiklikler) TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler

TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklikler; TFRS 2, TFRS 3, TFRS 6, TFRS 14, TMS 1, TMS 8, TMS 34, TMS 37, TMS 38, TFRS Yorum 12, TFRS Yorum 19, TFRS Yorum 20, TFRS Yorum 22, TMS Yorum 32'nin ilgili paragraflarını değiştirmiştir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan

Atıflara İlişkin Değişiklikler tarafından yapılan diğer tüm değişiklikler uygulanıyorsa erken uygulamaya izin verilir.

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla iş birleşmeleri kapsamında herhangi bir işlemi bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019 - Yoktur)

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI

Şirket'in diğer işletmelerde payları ve iş ortaklıkları bulunmamaktadır. (31.12.2019 – Yoktur)

NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler ve bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

A- Alacak ve Borçlar

(31 Aralık 2020)

Adı Soyadı/Ünvanı	Ticari Alacaklar	Ticari Olm. Alacaklar	Ticari Borçlar	Ticari Olm. Borçlar
Ortaklar	-	1.072.405	-	-
Toplam	-	1.072.405	-	-

(31 Aralık 2019)

Adı Soyadı/Ünvanı	Ticari Alacaklar	Ticari Olm. Alacaklar	Ticari Borçlar	Ticari Olm. Borçlar
Ortaklar	-	335.286	-	-
Toplam	-	335.286	-	-

B- Mal ve Hizmet Alımı Satımı

a-Mal ve Hizmet Alışları

(31 Aralık 2020)

Adı-Soyadı/Ünvanı	Mal	Hizmet	Diğer*	Toplam
Ortaklar	-	-	23.243	23.243
Toplam	-	-	23.243	23.243

*Ortak tarafından şirkete ödenen borç tuarı.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

a-Mal ve Hizmet Alışları

(31 Aralık 2019)

Adı-Soyadı/Ünvanı	Mal	Hizmet	Diğer	Toplam
Ortaklar	-	-	143.859	143.859
Toplam	-	-	143.859	143.859

b-Mal ve Hizmet Satışları

(31 Aralık 2020)

Adı-Soyadı/Ünvanı	Mal	Hizmet	Diğer*	Toplam
Ortaklar	-	-	1.096.452	1.096.452
Toplam	-	-	1.096.452	1.096.452

*Ortak tarafından şirket kredi kartı ile şirket adına yapılan harcamalar.

(31 Aralık 2019)

Adı-Soyadı/Ünvanı	Mal	Hizmet	Diğer	Toplam
Ortaklar	-	-	478.253	478.253
Toplam	-	-	478.253	478.253

C-Yönetim Kurulu Başkan, Üyelerine, Genel Müdür ve Yardımcılarına sağlanan ücret ve benzeri menfaatler

Yönetim Kurulu Başkan, Üyelerine, Genel Müdür ve Yardımcılarına sağlanan ücret ve benzeri menfaatler 157.450 TL' dir. (31 Aralık 2019 – 88.918 TL' dir.)

D-İlişkili Kuruluşlardan Olan İpotek ve Teminata Bağlanmış Alacaklar ve Borçlar ile Vade Koşulları

İlişkili kuruluşlardan olan ipotek ve teminata bağlanmış alacakları yoktur. (31 Aralık 2019 - Yoktur.)

İlişkili kuruluşlardan olan ipotek ve teminata bağlanmış borç bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019 - Yoktur.)

E-İlişkili Kuruluşlardan Alacaklar Nedeniyle Ayrılan Şüpheli Alacak Karşılık Tutarları

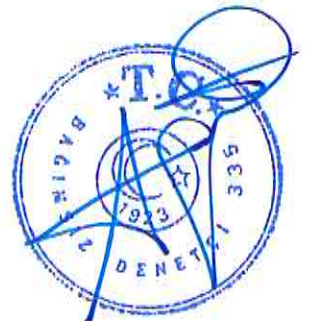
İlişkili kuruluşlardan alacaklar nedeniyle ayrılan şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır. Beklenen kredi zararı yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler, kasa, banka, alınan çekler ile verilen çeklerin bakiyesini gösterir. 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Nakit ve Nakit Benzerleri</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Kasa	3.430	4.899
Bankalar	692.869	9.925
Toplam	696.299	14.824

Banka mevcutlarının içerisinde blokeli mevduat bulunmamaktadır.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 7 FİNANSAL YATIRIM VE YÜKÜMLÜLÜKLER

A- Finansal Yatırımlar

Şirketin 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle, finansal yatırımları bulunmamaktadır.

B- Finansal Borçlar

Finansal borçlanmaları oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

a) İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar

Şirketin 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli finansal borcu bulunmamaktadır.

b) İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Banka Kredileri	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı	İşlemiş Faiz	Toplam
31 Aralık 2020	TL	-	-	-	-
31 Aralık 2019	TL	-	88.607	706	89.343

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı
31 Aralık 2020	TL	%16,05	25.271
31 Aralık 2019	TL	-	-

c) İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar

Şirketin 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle uzun vadeli finansal borcu bulunmamaktadır.

Şirketin 31 Aralık 2020 tarihi itibari ile kiralama işlemlerinden kaynaklı yükümlülüğü aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.(31.12.2019 – Yoktur)

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı
31 Aralık 2020	TL	%16,05	15.132
31 Aralık 2019	TL	-	-

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle banka kredileri yükümlülüklerinden kaynaklanan borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Krediler ve Kira Yükümlülükleri	31.12.2020	31.12.2019
0-3 ay	6.504	28.568
4-12 ay	18.767	60.775
1-5 yıl	15.132	-
Toplam	40.403	89.343

d) Diğer Finansal Yükümlülükler

Şirketin 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle diğer finansal yükümlülüklerine ilişkin hesap hareketleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Diğer Finansal Yükümlükler	31.12.2020	31.12.2019
Kredi Kartı Borçları	21.559	27.029
Toplam	21.559	27.029

NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

A-Ticari Alacaklar

a- Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

Ticari Alacaklar	31.12.2020	31.12.2019
Alicılar	146.541	236.242
Ticari Alacaklar Reeskontu(-)	(1.951)	-
Şüpheli Ticari Alacaklar	10.200	10.200
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(10.200)	(10.200)
Beklenen Kredi Zararları	(1.657)	-
Toplam	142.933	236.242

Şirketin uzun vadeli ticari alacağı bulunmamaktadır. (31.12.2019 – Yoktur)

Şirketin şüpheli ticari alacak karşılığı bulunmamaktadır:

Ticari alacaklar, normal iş akışında satılan hizmetler için müşteriden olan alacaklardan oluşmaktadır. Ticari alacakların vadesi ortalama 30 gündür.

Vadeli ticari alacaklar için piyasa koşullarına ve ürün türlerine göre müşterilere belirli vade farkları uygulanmakta, vadesini aşan vadeli satışlar için yine piyasa koşulları ve ürün türlerine göre gecikme faizi uygulaması yapılmaktadır.

Şirket, hukuki takibe intikal etmiş teminatsız bakiyelerinin tamamı için ilgili bakiyelere göre özel karşılık ayırmaktadır.

B. Ticari Borçlar

a- Kısa Vadeli Ticari Borçlar

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
Satıcılar	171.970	75.011
Ticari Borçlar Reeskontu(-)	(2.140)	-
Diğer Ticari Borçlar	19.797	28.888
Diğer Ticari Borçlar Reeskontu(-)	(246)	-
Toplam	189.381	103.899

b- Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Şirketin 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle uzun vadeli ticari borcu bulunmamaktadır.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Ticari borçlar, normal iş akışında satın alınan ürünler veya hizmetler için satıcılara olan borçlardan oluşmaktadır. Ticari borçların geri ödeme süresi ortalama 30 gündür.

NOT 9 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

A-Diğer Alacaklar

a-Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Diğer Alacaklar	31.12.2020	31.12.2019
Ortaklardan Alacaklar	1.072.405	335.286
Verilen Depozito Ve Teminatlar	156	156
Diğer Çeşitli Alacaklar	642	-
Toplam	1.073.203	335.442

b-Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Şirketin 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle uzun vadeli diğer alacakları bulunmamaktadır.

B-Diğer Borçlar

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

a-Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Diğer Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
Diğer Çeşitli Borçlar	17.294	21.025
Ödenecek Vergi ve Fonlar	65.554	-
Toplam	82.848	21.025

b-Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Şirketin 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle uzun vadeli diğer borcu bulunmamaktadır.

NOT 10 STOKLAR

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle şirketin stoku bulunmamaktadır.

NOT 11 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle peşin ödenmiş giderlerinin ve ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

A-PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

a- Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

<u>Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Verilen Sipariş Avansları	25.601	25.857
Verilen Avanslar Karşılığı(-)	(295)	-
Gelecek Aylara Ait Giderler	16.025	32.645
Verilen İş Avansları	8.800	
Toplam	50.131	58.502

b- Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Şirketin 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle uzun vadeli peşin ödenmiş gideri bulunmamaktadır.

B-ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Şirketin 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

<u>Ertelenmiş Gelirler</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Müşterilerden Alınan Sipariş Avansları	31.991	11.204
Müş. Alınan Sipariş Avansları Karşılıkları (-)	(398)	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Vade Farkı Gelirleri	-	46.057
Toplam	31.593	57.261

NOT 12 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle şirketin cari dönem vergisi ile ilgili varlığı bulunmamaktadır.

NOT 13 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR / DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle şirketin diğer dönen varlıklarını oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Devreden KDV	28.881	-
Toplam	28.881	-

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle şirketin diğer duran varlığı bulunmamaktadır.

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle şirketin diğer kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülüklerini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.12.2020	31.12.2019
Ödenecek Vergi ve Fonlar	-	73.978
Ödenecek Sos. Güv. Kesintileri	-	10.645
Toplam	-	84.623

Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	31.12.2020	31.12.2019
Kullanım Hakkı Varlığı	-	146.237
Toplam	-	146.237

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle şirketin diğer dönen ve duran varlığı bulunmamaktadır.

NOT 14 SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

Şirketin 31.12.2020 tarihi itibariyle satış amaçlı duran varlığı bulunmamaktadır. (31.12.2019 – Yoktur)

NOT 15 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirketin 31.12.2020 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkülü. (31.12.2019 – Yoktur)

NOT 16 MADDİ DURAN VARLIKLAR

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

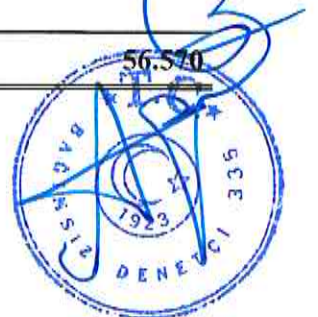
31 Aralık 2020

Maliyet Değeri	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	-	149.947	33.251	183.178
Satın alım yoluyla edinilen varlıklar	-	3.898	-	3.898
Aktifleşen Yatırım	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	-	-
Virman	-	-	-	-
Düzeltilme	-	-	-	-
31 Aralık 2020 Kapanış Bakiyesi	-	153.825	33.251	187.076

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(85.163)	(21.479)	(106.642)
Dönem gideri	-	(25.280)	(5.100)	(30.380)
Çıkışlar	-	-	-	-
Virman	-	-	-	-
Düzeltilme	-	6.586	(70)	6.516
31 Aralık 2020 Kapanış Bakiyesi	-	(103.857)	(26.649)	(130.506)

31 Aralık 2020 Net Defter Değeri	-	49.968	6.602	56.570
---	----------	---------------	--------------	---------------



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

31 Aralık 2019

Maliyet Değeri	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	140.000	161.730	28.891	330.621
Satın alım yoluyla edinilen varlıklar	-	33.245	5.750	38.995
Aktifleşen Yatırım	-	-	-	-
Çıkışlar	(140.000)	(45.048)	(1.390)	(186.438)
Virman	-	-	-	-
Düzeltilme	-	-	-	-
31 Aralık 2019 Kapanış Bakiyesi	-	149.927	33.251	183.178
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	(72.186)	(63.655)	(16.963)	(152.804)
Dönem gideri	-	(28.660)	(4.587)	(33.247)
Çıkışlar	72.186	7.152	71	79.409
Virman	-	-	-	-
Düzeltilme	-	-	-	-
31 Aralık 2019 Kapanış Bakiyesi	-	(85.163)	(21.479)	(106.642)
31 Aralık 2019 Net Defter Değeri	-	64.764	11.772	76.536

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklardan 30.380 TL, kullanım hakkı varlıkları için 16.265 TL olmak üzere toplam 46.645 TL amortisman gideri ve itfa payı hesaplanmış olup; Bu tutarın 25.200 TL' sı hizmet üretim giderlerine, 21.445 TL' sı genel yönetim giderlerine aittir.

Maddi duran varlıkların, tahmin edilen ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

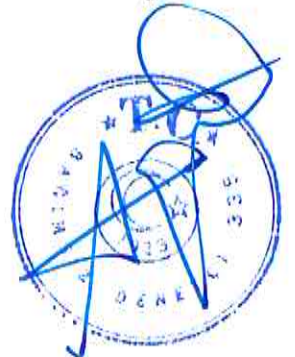
	Faydalı Ömür	Amortisman Oranı
Mobilya ve Demirbaşlar	3 - 4 - 5 - 8 - 10 Yıl	%33 - %25 - %20 - %12,5 - %10
Özel Maliyetler	5 Yıl	%20

Maddi Duran Varlıkların Teminat Gösterilme Durumu ve Üzerindeki Rehin, İpotekler

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları üzerinde rehin, teminat mekubu, ipotek vs. yoktur. (31 Aralık 2019–Yoktur.)

NOT 17 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket' in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 18 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Şirketin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklarına ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır.

	Kullanım Hakkı	İtfa Gideri (-)	31.12.2020 Net Değeri
İşyeri Kira Gideri	48.794	16.265	32.529
Toplam	48.794	16.265	32.529

Kiralama yükümlülüklerindeki faiz gideri 33.609 TL'dir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklardan ayrılan 16.265 TL itfa giderinin tamamı genel yönetim giderlerine aittir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıkları 146.237 TL'dir.

NOT 19 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI / YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Ertelenmiş vergi varlığı / yükümlülüğünü oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Vergi Varlığı / Yükümlülüğü	31.12.2020	31.12.2019
Ertelenmiş Vergi Varlığı	10.004	9.589
Toplam	10.004	9.589

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünü muhasebeleşirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından ve değerlendirme farklarından kaynaklanmaktadır.

A. Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre kurumlar vergisi ve geçici vergi oranı % 22 olarak uygulanmaktadır. Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen

giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin (Arge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanmaktadır.

Cari dönemde Şirket'in faaliyetleri yasal kayıtlarında 888.148 TL mali kar ile sonuçlanmıştır. (31 Aralık 2019 -229.269 TL Mali Kar)

B. Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülüğü

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



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %22'dir (Önceki dönem: %22)

Ertelenmiş vergiye ve kurumlar vergisine baz teşkil eden kalemler aşağıda belirtilmiştir:

	31.Ara.20		31.Ara.19	
	Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yüküm.	Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yüküm.
Ertelenmiş Vergi				
A- Kıdem Tazminatı Karşılığı	56.181	12.360	18.937	4.166
B- Ertelenen Vade Farkaları	-	-	46.057	10.133
C-Beklenen Kredi Zararları	1.657	365	-	-
C- Alacak Reeskontları	618	136	-	-
E- Şüpheli Alacak Karşılığı	10.200	2.244	10.200	2.244
F- Maddi Ve Maddi Olm. Dur. Var. Amort.	146.771	32.290	-	-
İ-Kullanım Hakkı Varlıkları	40.403	8.889	-	-
Ertelenen Vergi Varlıkları	255.830	56.284	75.194	16.543
A- Borç Reeskontları	(2.777)	(612)		-
B- Maddi Ve Maddi Olm. Dur. Var. Amort.	(205.973)	(45.314)	(15.567)	(3.425)
C- Adat Faiz Gideri	-	-	(891)	(196)
D- Ertelenen Vade Farkaları	-	-	(15.150)	(3.333)
F-Diğer	(1.609)	(354)	-	-
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	(210.359)	(46.280)	(31.608)	(6.954)
Net Ertelenen Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü	45.471	10.004	43.586	9.589

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 Ocak Bakiyesi	9.589	24.076
Dönemin Ert. Vergi Geliri/Gideri	(1.471)	5.423
Kapsamlı Gelire Yans. Aktüeryal Kaz./Kayıp	1.886	(19.910)
31 Aralık Bakiyesi	10.004	9.589

NOT 20 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

A. Borç Karşılıkları

a- Kısa Vadeli Borç Karşılığı

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli borç karşılığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019-Yoktur.)

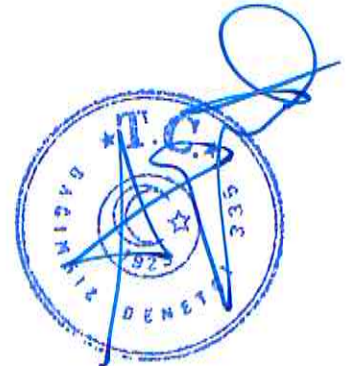
b-Uzun Vadeli Borç Karşılığı

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla uzun vadeli borç karşılığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019-Yoktur.)

B.Koşullu Varlıklar ve Borçlar

Koşullu Varlıklar

Şirketin koşullu varlığı bulunmamaktadır. (31.12.2019 – Yoktur.)



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Koşullu Borçlar

Şirketin koşullu borcu bulunmamaktadır. (31.12.2019 – Yoktur.)

C. Alınan ve Verilen Teminatlar:

a-Şirket Tarafından Alınan Teminat-Rehin-İpotekler

Şirket tarafından alınan teminat-rehin-ipotekler bulunmamaktadır. (31.12.2019 – Yoktur)

b- Şirket Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotekler

Şirket tarafından verilen teminat-rehin-ipotekler bulunmamaktadır. (31.12.2019 – Yoktur)

NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Şirketin yararlandığı SGK teşviklerine ait tutarlar yıllar itibariyle tabloda gösterilmiştir.

	31.12.2020	31.12.2019
5510 Sayılı Kanun Kapsamında Yararlanılan Teşvikler	6.493	53.354
6661 Sayılı Kanun Kapsamında Yararlanılan Teşvikler	3.338	8.540
27103 Sayılı Kanun Kapsamında Yararlanılan Teşvikler	-	1.346
Toplam	9.831	63.240

NOT 22 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
Personele Borçlar	16.205	30.455
Ödenecek Vergi Ve Fonlar	15.577	-
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	2.423	-
Toplam	34.205	30.455

NOT 23 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA KARŞILIKLAR

Şirket'in raporlama dönemi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

a- Kısa Vadeli Karşılıklar (Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar)

Şirket'in raporlama dönemi itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar kapsamında yer alan izin karşılığı bulunmamaktadır. (2019 – Yoktur.)

b- Uzun Vadeli Karşılıklar (Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar)

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ncü Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak isten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 7.638,96 TL (31 Aralık 2019 - 6.379,86 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. Yeniden düzenlenmiş UMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Haklar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ekli finansal tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık % 14,60 enflasyon (31 Aralık 2019- % 11,84) ve % 16,85 faiz oranı (31 Aralık 2019- % 13,75) varsayımlarına göre yaklaşık % 1,96 olarak elde edilen reel iskonto oranı (31 Aralık 2019- % 1,71) kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, şirkete kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
<u>Kıdem Tazminatı Karşılığı</u>	<u>56.181</u>	<u>18.937</u>
Toplam	56.181	18.937
Kıdem Tazminatı Hareketleri	31.12.2020	31.12.2019
a-Dönem başı kıdem tazminatları	18.937	95.730
b-Fiili ödemeler	-	-
c-Faiz maliyeti	9.466	(637)
d-Cari hizmet maliyetleri	19.206	(88.066)
e-Aktüeryal kazanç ve zararlar	8.572	11.910
f-Dönem sonu kıdem tazminatları	56.181	18.937

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında kullanılan önemli varsayımların duyarlılık analizleri aşağıdaki gibidir:

<u>Enflasyon Oranı</u>	<u>%1 Artış</u>	<u>%1 Azalış</u>
<u>Kıdem Tazminatı Yükümlülüğü Değişimi</u>	<u>7.052</u>	<u>(6.201)</u>
<u>Faiz Oranı</u>	<u>%1 Artış</u>	<u>%1 Azalış</u>
<u>Kıdem Tazminatı Yükümlülüğü Değişimi</u>	<u>(6.040)</u>	<u>6.971</u>

NOT 24 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla şirketin cari dönem vergisi ile ilgili kalemlerini oluşturan hesapları aşağıdaki gibidir:



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	31.12.2020	31.12.2019
Dönem Karının Vergi Karşılığı	-	644
Toplam	-	644

NOT 25 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a- Ödenmiş Sermaye

Şirket'in sermayesi 1.000.000 TL olup tamamı ödenmiştir. Şirket ortaklarının unvanları ve ortaklık payları aşağıdaki gibidir:

Adı/Ünvanı	31.12.2020		31.12.2019	
	TL	PAY	TL	PAY
Erol AYDIN	490.000	490	141.000	141
Gürkan ÖZBAY	250.000	250	75.000	75
Murat CENGİZ	212.000	212	48.000	48
Selçuk Erdoğan	48.000	48	30.000	30
Ali Rıza TOPSAKAL	-	-	6.000	6
Toplam	1.000.000	1.000	300.000	300

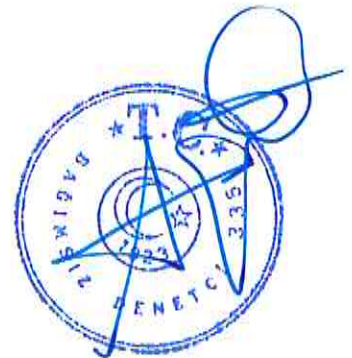
Şirketin sermayesi 1.000 paya ayrılmış olup, her pay 1.000 TL'den ibarettir. Hisselerin itibari değeri hisse başına 1.000 TL'dir.

b-Aktüeryal Kazanç/(Kayıp) Fonu

TMS 19'a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece TMS 19'un önceki versiyonunun da izin verilen 'koridor yöntemi'ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, finansal durum tablolarında gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, TMS 19'un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirim oranı sonucu hesaplanan 'net bir faiz' tutarı kullanılmıştır.

Şirket bu kapsamda personeli ile ilgili tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zarar hesaplamış ve finansal tablolarda da göstermiştir.

	31.12.2020	31.12.2019
Devir	(8.793)	-
Aktüeryal Kazanç/Kayıp	(16.690)	(18.382)
Ertelenen Vergi Varlığı	10.004	9.589
Net Aktüeryal Kazanç/Kayıp	(15.479)	(8.793)



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

c- Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Yasal Yedekler: Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler tarihi ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar,

geçmiş dönem ticari karından yıllık %5 oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Yasal Yedekler	14.800	6.338
Diğer Kısıtlanmış Yedekler	-	67.923
Toplam	14.800	74.261

31 Aralık 2020 tarihi itibariyle 1. tertip yasal yedek akçe tutarı olarak, kardan ayrılan kısıtlanmış yedek bulunmamaktadır.

d- Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Geçmiş Yıl Kar / Zararları	28.522	(207.569)
Toplam	28.522	(207.569)

e- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları

Şirketin yeniden değerlendirme ölçüm kazanç/kayıpları yoktur. (31.12.2019 – Yoktur)

f- Sermaye Düzeltme Farkları

Şirketin sermaye düzeltme farkları yoktur. (31.12.2019 – Yoktur)

g- Diğer Kazanç / Kayıplar

Şirketin diğer kazanç/kayıpları yoktur. (31.12.2019 – Yoktur)

NOT 26 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar ve satışların maliyetini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Satışlar	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Yurt İçi Satışlar	2.547.061	1.577.914
Diğer Gelirler	9.831	41.400
Toplam	2.556.892	1.619.314
Satışların Maliyeti	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(1.494.406)	(1.318.900)
Toplam	(1.494.406)	(1.318.900)



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Ana gruplar itibariyle satışların detayları aşağıdaki gibidir:

Yurtiçi Satışlar	31.12.2020	31.12.2019
Değerleme Hizmet Gelirleri	2.547.061	1.577.914
Toplam	2.547.061	1.577.914
Diğer Gelirler	31.12.2020	31.12.2019
SGK Teşvikleri	9.831	-
Diğer Gelirler	-	41.400
Toplam	9.831	41.400

Ana gruplar itibariyle hizmet üretim maliyetlerinin gider dağılımları aşağıdaki gibidir:

Niteliklerine Göre Satılan Hizmet Maliyetleri	31.12.2020	31.12.2019
Ofis Kırtasiye Masrafları	1.629	20.196
Temizlik Giderleri	-	5.417
Noter-Tapu-Belediye Harç Giderleri	366.586	244.989
Matbaa Baskı / Promosyon Giderleri	-	3.797
Aidat Giderleri	9.090	1.890
Su Elektrik Gaz Giderleri	32.138	1.772
Personel Ücret ve Giderleri	157.861	614.968
Sigorta Giderleri	20.415	31.973
Kira Giderleri	37.838	28.835
Değerleme Hizmet Giderleri	685.964	429.214
Konaklama Seyahat Giderleri	-	6.842
Binek Oto Yakıt ve Diğer giderleri	60.269	40.085
Personel Servis ve Ulaşım Giderleri	3.227	3.466
Bilgi İşlem Giderleri	12.467	20.464
Yiyecek İçecek Giderleri	-	2.145
Bakım ve Onarım Giderleri	11.883	2.252
Araç Kiralama Giderleri	-	55.223
Amortisman ve Tükenme Payları	25.200	33.247
Küçük Demirbaş Giderleri	-	8.165
Diğer Giderler	5.993	9.595
Temsil İkram ve Ağırılama	38.959	18.291
Özel İletişim Vergisi	5.681	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı	19.206	-
Haberleşme Giderleri	-	36.089
Ertelenen vade farkı	-	-15.150
Vade farkı giderinde sınıflandırılan tutar	-	-284.865
Toplam	1.494.406	1.318.900



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 27 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Araştırma ve geliştirme giderleri, pazarlama satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerini oluşturan hesapların bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Araştırma ve Geliştirme Giderleri	-	-
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	-	(18.010)
Genel Yönetim Giderleri	(282.214)	(182.298)
Toplam	(282.214)	(200.308)

Şirket'in ana gruplar itibariyle niteliklerine göre giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri

Niteliklerine Göre Genel Yönetim Giderleri	31.12.2020	31.12.2019
Huzur Hakkı	157.450	88.918
Yemek Giderleri	-	2.811
Muhasebe ve Denetim Ücret Giderleri (-)	51.228	25.806
Vergi Resim Harç Giderleri	-	7.077
Diğer Giderler	-	9.269
Temsil ikram ve Ağır lama	15.387	5.782
Meslek Odaları Giderleri	10.381	7.036
Noter Giderleri	1.499	3.488
Kira Giderleri	21.000	10.230
Avukatlık Giderleri	-	9.709
Dışardan Sağ. Diğer Fayda/Hizmet Gid.	592	5.950
Beyanname Damga Vergisi Giderleri	3.232	-
Amortisman Giderleri	21.445	-
Banka Giderleri	-	6.222
Toplam	282.214	182.298

Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri

Niteliklerine Göre Pazarlama Giderleri	31.12.2020	31.12.2019
Personel Ücret Giderleri	-	18.010
Toplam	-	18.010

NOT 28 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

a-Amortisman ve İtfa Giderleri (-)

	1 Ocak 2020	1 Ocak 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Hizmet Üretim Giderleri	25.200	33.247
Genel Yönetim Giderleri	21.445	-
Toplam	46.645	33.247



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklardan 30.380 TL, kullanım hakkı varlıkları için 16.265 TL olmak üzere toplam 46.645 TL amortisman gideri ve itfa payı hesaplanmış olup; Bu tutarın 25.200 TL' sı hizmet üretim giderlerine, 21.445 TL' sı genel yönetim giderlerine aittir.

b-Personel Giderleri (-)	1 Ocak 2020	1 Ocak 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Hizmet Üretim Maliyeti	157.861	614.968
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri	-	18.010
Toplam	157.861	632.978

NOT 29 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31.12.2020	31.12.2019
Vade Farkı Gelirleri	-	364.915
Reeskont Gelirleri	2.786	-
SGK Prim Teşvikleri	-	53.358
Toplam	2.786	418.273

NOT 30 DİĞER KAZANÇLAR (KAYIPLAR)

Şirket' in 31.12.2020 sonu itibari ile diğer kazanç kayıpları bulunmamaktadır.(31.12.2019 - Yoktur.)

NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

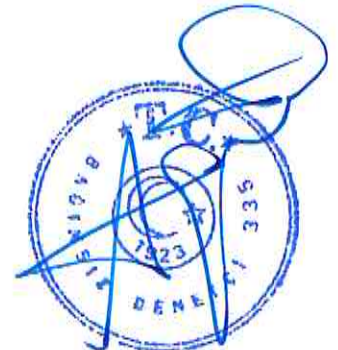
Esas faaliyetlerden diğer giderleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31.12.2020	31.12.2019
Karşılık Giderleri	(1.952)	(10.200)
Vade Farkı Giderleri	-	(284.865)
Reeskont Faiz Giderleri	(2.274)	-
Kambiyo Zararları	(9.127)	-
Diğer Gider Ve Zararlar	-	(9.601)
Toplam	(13.353)	(304.666)

NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31.12.2020	31.12.2019
Maddi Duran Varlık Satış Karları	-	14.653
Toplam	-	14.653



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 33 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden giderleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	31.12.2020	31.12.2019
Maddi Duran Varlık Satış Zararları	-	(16.829)
Toplam	-	(16.829)

NOT 34 FİNANSMAN GELİRLERİ

Finansman gelirlerini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	31.12.2020	31.12.2019
Faiz Gelirleri	85.533	16.541
Toplam	85.533	16.541

NOT 35 FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman giderlerini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	31.12.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Borçlanma Gideri	(52.003)	(43.042)
Toplam	(52.003)	(43.042)

NOT 36 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ GİDERİ/GELİRİ

Sürdürülen faaliyetler vergi gideri/gelirini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	31.12.2020	31.12.2019
Dönem Kurumlar Vergisi ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılığı(-)	(195.227)	(50.439)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(1.471)	5.423
Toplam	(196.698)	(45.016)

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.

2020 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı %22’dir (2019: %22). Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2020 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %22’dir. (2019: %22).



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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 son 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 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.

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve 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 dipnot 19’da belirtilmiştir.

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, 2020 yılı gerçekleşecek vergilendirilebilir kazançlar için %22’dir. (2019: %22).

NOT 37 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ZARAR

Hisse Başına Kazanç/Zarar	31.12.2020	31.12.2019
Dönem karı/zararı	606.537	140.020
Hisse sayısı	1.000	300
Hisse başına kar / zarar	606,54	467,00

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 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetleri ve kullandığı finansal borçlardan dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket’in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların belirsizliğine odaklanmakta olup, Şirket’in mali performansı üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Sermaye risk yönetimi:

Sermayeyi yönetirken şirketin hedefleri, ortaklarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve şirketin faaliyetlerinin devamlılığını sağlayabilmektir.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Şirketin sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Şirket sermayeyi borç/toplam öz sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam öz sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri ve ticari borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

Dönem sonları itibarıyla net borç/toplam öz sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

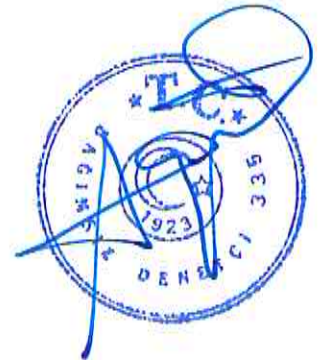
	31.12.2020	31.12.2019
Toplam Borçlar	456.170	579.453
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(696.299)	(14.824)
Net Borç	(240.129)	564.629
Toplam Öz Sermaye	1.000.000	300.000
Net Borç /Toplam Öz Sermaye Oranı	-0,24	1,88

Kredi ve Alacak Riski Yönetimi:

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir. Alacak riski ise finansal varlıkları elinde bulundurma, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riski de taşımaktadır. Şirketin kredi ve alacak riski esas olarak ticari alacaklarından kaynaklanmaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf (ilişkili taraflar hariç) için ortalama riski kısıtlayarak ve gerektiği takdirde teminat alarak karşılamaktadır.

Şirket kredi riskini minimuma indirmek için, kredibilitesi yüksek taraflarla çalışmayı ve temerrüt durumundaki finansal zarar riskini azaltmak adına da gerekli gördüğü durumlarda teminat alma politikasını benimsemiştir. Şirket işlem yaptığı tarafların kredibilitesini takip eder ve yaptığı finansal yatırımlarda da ilgili enstrümanların kredi notunu yatırım tercihini yaparken göz önünde bulundurur. Kredi notları, eğer mevcutsa, bağımsız derecelendirme kuruluşlarından temin edilir. Kredi notlarının temin edilememesi ya da olmaması durumunda Şirket, piyasadan elde ettiği bilgileri ve ticari kayıtlarını kullanarak, önemli müşterilerinin kredibilitelerine ilişkin değerlendirmelerini kendi yapar. Şirket, bu değerlendirmeleri düzenli olarak günceller ve ilgili taraflarla yapılan toplam işlem bedellerini de göz önünde bulundurarak kredi riskini yönetir. Yeni bir müşteri kabul edilirken müşterinin kredibilitesi ilgili departmanlar tarafından değerlendirilir ve gerekli görülen durumlarda teminat alınarak uygun kredi limitlerini tanımlanır.

Ticari alacaklar, şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerekli görüldüğü durumlarda uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalman kredi riskleri:

	Alacaklar				Nakit ve Benzeri	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat ve Likit Fonlar	Nakit ve Benzerleri
31 Aralık 2020						
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz Kalman Azami Kredi Riski	-	142.933	1.072.405	798	692.869	3.430
-Azami Riskin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi Geçmemiş Ya Da Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Değeri	-	142.933	1.702.405	798	692.869	3.430
B. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlık Net Defter Değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	10.200	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(10.200)	-	-	-	-
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar	-	-	-	-	-	-
-Brüt Değeri	-	1.657	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	(1.657)	-	-	-	-



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Alacaklar			Nakit ve Benzeri	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat ve Likit Fonlar	Nakit ve Benzerleri
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2019					
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski	-	236.442	335.286	156	9.925
-Azami Riskin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi Geçmemiş Ya Da Değer Düşüklüğüne Ugramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	-	236.442	335.286	156	9.925
B. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Ugramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	-	-	-	-	-
C. Değer Düşük. Uğrayan Varlık Net Defter Değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	10.200	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(10.200)	-	-	-
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alın. Kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-
D. Bilanço Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar	-	-	-	-	-
-Brüt Değeri	-	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Finansal varlıkların kredi kalitesine ilişkin açıklamalar:

Finansal varlıklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmektedir. Şirket vadesi geçmiş alacağı bulunmamaktadır.. (31 Aralık 2019 – Yoktur)

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklar yoktur. (31 Aralık 2019 - Yoktur.)

Likidite Riski:

Şirket'in fon kaynağı olarak bankaları, satıcılarını ve hissedarlarını kullanma hakkı vardır. Şirket, stratejisi dahilinde belirlenen hedeflerini gerçekleştirmek için gerekli olan fonlama şartlarındaki değişimleri saptayarak ve izleyerek likidite riskini sürekli olarak değerlendirmektedir.

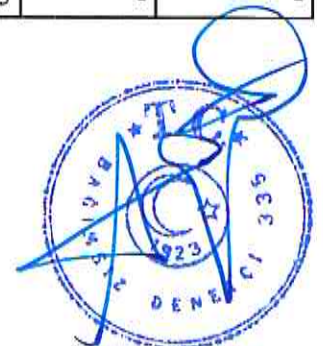
Likidite Riski Tablosu

31.12.2020

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	392.475	424.458	367.053	22.959	34.446
Banka Kredileri	-	-	-	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	21.559	21.559	21.559	-	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	32.529	64.512	7.107	22.959	34.446
Diğer Borçlar	82.848	82.848	82.848	-	-
Ticari Borçlar	189.381	189.381	189.381	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	34.205	34.205	34.205	-	-

31.12.2019

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	475.429	328.606	278.121	105.153	91.269
Banka Kredileri	89.343	88.637	28.568	60.069	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	27.029	27.029	27.029	-	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	146.237	-	9.884	45.084	91.269
Diğer Borçlar	21.025	21.025	21.025	-	-
Ticari Borçlar	103.899	103.899	103.899	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30.455	30.455	30.455	-	-



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Piyasa ve Yabancı Para Riski:

Şirket satışlarının büyük kısmı Türk Lirası cinsinden olup, satışlara bağlı yabancı para kur riski düşüktür. Ticari borçlar ve finansal yükümlülükler arasında dövizli borç mevcut değildir. Bu sebeple şirket için kur riski bulunmamaktadır.

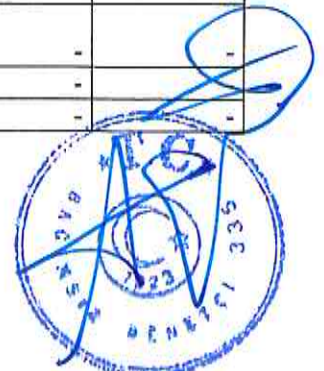
Sektördeki fiyat değişiklikleri ve piyasa koşulları düzenli olarak takip edilerek gerekli fiyat ayarlamaları anında yapılmaktadır.

Cari yılda şirketin maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri ölçme yöntemlerinde önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Şirketin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yabancı varlık ve yükümlülüğü orijinal ve Türk Lirası para birimleri cinsinden döviz pozisyon tabloları aşağıdaki gibidir;

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU

31 ARALIK 2020	TL Karşılığı	USD	EURO	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka dahil)	333.873	45.000	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	333.873	45.000	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	333.873	45.000	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-	-
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	333.873	45.000	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23)=(1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	333.873	45.000	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Aşağıdaki tablo Şirketin USD, EURO VE GBP kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zarardaki artışı ifade etmektedir.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
	Cari Dönem	
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
USD kurunun % 10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	33.389	(33.389)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	33.389	(33.389)
EURO kurunun % 10 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	-	-
GBP kurunun % 10 değişmesi halinde:		
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	-	-
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- GBP Net Etki (7+8)	-	-
TOPLAM (3+6+9)	33.389	(33.389)

Faiz Oranı Riski Yönetimi ve Faiz Oranı Duyarlılığı:

Şirket faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli olduğu durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

NOT 39 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31.12.2020	31.12.2019
Kasa	3.430	4.899
Banka / Vadesiz Mevduatlar	692.869	9.925
Toplam	696.299	14.824



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Şirketin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bloke hazır değerleri ve vadeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019 – Yoktur)

NOT 40 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Ortaklık yapısına ilişkin bilgiler Not 1 ve 25’de açıklanmıştır.

Tanımlanmış fayda planlarından aktüeryal kazanç / kayıplar, yabancı para çevrim farkları ve kardan ayrılan yedekler hareketlerine ilişkin bilgiler Not 25’de detaylı açıklanmıştır.

NOT 41 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket 30.11.2020 tarihli 2019 yılı olağan genel kurul toplantısında alınan karar gereği, T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü’nün 30.10.2020 tarih ve 58627828 sayılı ve Sermaye Piyasası Kurumu’nun 21.09.2020 tarih ve E-36231672-415.02.02-9497 sayılı izin yazıları ile sermayesini 300.000 TL’ dan, 1.000.000 TL’ sına çıkartmıştır.

Korona virüs salgın hastalığı (“COVID-19”) sağlık ve ilişkili sektörleri doğrudan etkilemekle birlikte dünya sağlık örgütüncce ilan edilen pandemi dünya geneli ve ülkemizde devam etmektedir. Küresel ekonomi açısından arz ettiği olumsuz etkileri büyüme devam etmektedir.

Bütün dünya da etkisi sürdüren COVID-19 pandemisi nedeniyle Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ve TC Sağlık Bakanlığı tarafından gerekli tedbirler alınarak uygulamaya konulmuştur. Bu kapsamda ülkeye giriş ve çıkışlar sınırlandırılmış ve/veya kontrollü hale getirilmiş, organizasyonlar (kongre, konferans, fuar vs.) da ertelenmiş veya iptal edilmiştir. Şirket’in ana faaliyet konusu ile ilgili planladığı işleri gerçekleştirmekte engeller yaşayacağı, devlet otoritesinin ne gibi tedbirler alacağı, faaliyetlere ne şekilde yansıtacağı ve maliyetleri ne ölçüde etkileyeceği tam olarak tesbit edilemese de bazı aksaklıklara neden olacağı öngörülmüştür. Bu durumun finansal tablolara olan etkisi öngörülememektedir.

31 Aralık 2020 tarihinde 7.117,17 TL olan kıdem tazminatı tavanı 01 Ocak 2021 – 30 Haziran 2021 tarihleri arasında geçerli olmak üzere 7.638,96 TL olarak belirlenmiştir.

Önceki Dönem – 31/12/2019

Şirket’ in finansal tabloları 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”) 11.03.2020 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 ülkeye giriş ve çıkışlar sınırlandırılmış ve/veya kontrollü hale getirilmiş, insanları bir araya toplayan özellikle Mart ve Nisan 2020 aylarındaki organizasyonlar (kongre, konferans, fuar vs.) da tedbiren ertelenmiş veya iptal edilmiştir. Söz konusu iptaller nedeniyle Şirket’in finansal planları, hedefleri ve performansı geçici olarak etkilenmiştir. Bu durumun finansal tablolara olan etkisi öngörülememektedir.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

31 Aralık 2019 tarihinde 6.379,86 TL olan kıdem tazminatı tavanı, 01 Ocak 2020 – 30 Haziran 2020 tarihleri arasında geçerli kıdem tazminatı tavanı ise 6.730,15 TL'dir.

NOT 42 AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Finansal Tablo Açıklamaları:

-31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların toplam sigorta tutarı bulunmamaktadır.

Önceki Dönem Finansal Tablolarına Yapılan Sınıflamalar ve Nitelikleri

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmaktadır.

Önemli Muhasebe Politikaları

Şirket finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları Not 2'de yer alan Finansal Araçlar notunda açıklanmaktadır.

