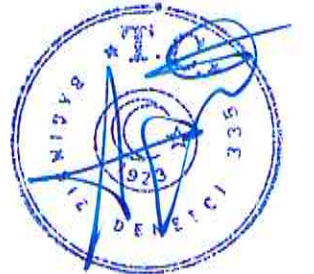


Sayı: YMM-680-1415/2023-107

17.04.2023

**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**01 OCAK 2022 – 31 ARALIK 2022 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. Olumlu Görüş

Eksen Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil, finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, şirketin 31 Aralık 2022 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. Olumlu Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) 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 Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

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

Tarafımızca; *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 2022 - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan "hasılat" kaleminin tutarı 7.299.009 TL'dir.</p> <p>Şirketin başlıca hasılat elde ettiği gelir unsuru bankalara ve diğer kuruluşlara verilen hizmet satışlarından oluşmaktadır.</p> <p>Şirket, tarafından ticareti yapılan ürünlerin kontrolünü müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde (veya getirdikçe) hasılatı finansal tablolara alır.</p> <p>Şirket'in 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 bankalara ve diğer kuruluşlara verilen hizmet 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; banka ve kiralama şirketlerine verilen hizmet satışı gelirleri ve tahakkukları, 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 2022 - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan "satışların maliyeti" kaleminin tutarı 5.913.429 TL'dir.</p> <p>Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2022 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>



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

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

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

Yapmış olduğumuz çalışmaya dayanarak, diğer bilgilerin önemli bir yanlışlık içerdiği sonucuna varmamız hâlinde, bu durumu raporlamamız gerekmektedir. Bu doğrultuda, raporlayacağımız herhangi bir husus bulunmamaktadır.

5. Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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 değerlendirilmektedir.
- 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 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 iletmiş 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 aşacağından makul



şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili konunun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

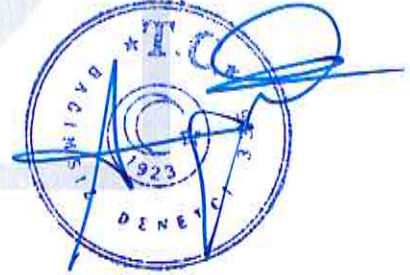
- a) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 398'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu **17/04/2023** tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- b) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin **1 Ocak - 31 Aralık 2022** 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 Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'nci maddelerine göre Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporu hakkında denetçi raporu **17.04.2023** tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

İstanbul, 17 Nisan 2023

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

**AHMET GÜNDÜZ
Sorumlu Denetçi**



**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**01 OCAK 2022 – 31 ARALIK 2022
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR
VE
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**



İÇİNDEKİLER

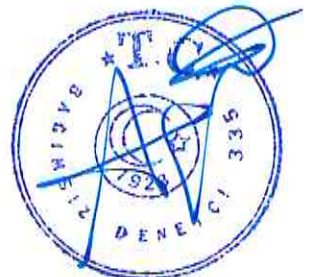
FİNANSAL DURUM TABLOSU–VARLIKLAR	1
FİNANSAL DURUM TABLOSU–YÜKÜMLÜLÜKLER	2
FİNANSAL DURUM TABLOSU–ÖZKAYNAKLAR	2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	6
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	7-54
NOT 1 ŞİRKET ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	30
NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI	30
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	30
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	31
NOT 7 FİNANSAL YATIRIM VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	32
NOT 9 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	33
NOT 10 STOKLAR.....	34
NOT 11 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	34
NOT 12 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR	35
NOT 13 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR / DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	35
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	36
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 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	40
NOT 25 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	42
NOT 26 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	43
NOT 27 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER.....	44
NOT 28 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	44
NOT 29 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER.....	45
NOT 30 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	45
NOT 31 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER	45
NOT 32 FİNANSMAN GELİRLERİ	45
NOT 33 FİNANSMAN GİDERLERİ.....	45
NOT 34 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ GİDERİ/GELİRİ	45
NOT 35 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ZARAR	47
NOT 36 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	47
NOT 37 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	53
NOT 38 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	54
NOT 39 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	54
NOT 40 AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	54



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 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
		31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	364.390	392.887
Ticari Alacaklar	8	471.717	515.363
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		471.717	515.363
Diğer Alacaklar	9	245.862	13.595
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (KV)		245.706	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		156	13.595
Peşin Ödenmiş Giderler	11	22.477	88.245
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		22.477	88.245
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	12	-	-
Peşin Ödenmiş Vergiler		-	-
Diğer Dönen Varlıklar	13	-	20.299
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.104.446	1.030.389
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	9	-	-
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	-	-
Maddi Duran Varlıklar	16	685.290	138.233
Taşıtlar		361.381	-
Demirbaşlar		154.805	59.999
Diğer Maddi Duran Varlıklar		169.104	78.234
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	122.786	16.264
Şerefiye Dışındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		-	-
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	11	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	19	26.966	21.764
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		835.042	176.261
TOPLAM VARLIKLAR		1.939.488	1.206.650



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 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
		31.12.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	29.870	16.412
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	184.587	83.869
Diğer Finansal Yükümlülükler	7	32.801	25.705
Diğer Muhtelif Finansal Yükümlülükler		32.801	25.705
Ticari Borçlar	8	193.045	149.264
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		193.045	149.264
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	22	74.028	200.862
Diğer Borçlar	9	35.236	8.897
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		35.236	8.897
Ertelenmiş Gelirler	19	10.844	48.938
Kısa Vadeli Karşılıklar	24	-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	125
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		560.411	534.072
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	81.365	24.049
Uzun Vadeli Karşılıklar	24	210.605	70.831
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		210.605	70.831
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		291.970	94.880
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		852.381	628.952
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.087.107	577.698
Ödenmiş Sermaye	25	1.000.000	1.000.000
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	25	-	-
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(46.477)	(15.479)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(46.477)	(15.479)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	25	46.975	46.975
Yasal Yedekler		46.975	46.975
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	25	(420.732)	612.645
Net Dönem Karı Veya Zararı		507.341	(1.066.443)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.087.107	577.698
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		1.939.488	1.206.650



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Açıklama	Dipnot No	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31.12.2022	31.12.2021
Hasılat	26	7.299.009	2.506.791
Satışların Maliyeti	26	(5.913.429)	(2.026.120)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		1.385.580	480.671
Genel Yönetim Giderleri (-)	27	(569.626)	(449.494)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	29	70.206	21.495
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	30	(139.336)	(1.219.737)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		746.824	(1.167.065)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	32	-	-
FİNANSMAN GELİRİ/GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		746.824	(1.167.065)
Finansman Gelirleri	33	71.326	153.700
Finansman Giderleri	34	(104.427)	(24.368)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		713.723	(1.037.733)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	35	(206.382)	(28.710)
Dönem Vergi Gideri/Geliri		(203.835)	(40.470)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		(2.547)	11.760
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		507.341	(1.066.443)
DÖNEM KARI/ZARARI		507.341	(1.066.443)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		507.341	(1.066.443)
Ana Ortaklık Payları		507.341	(1.066.443)
Pay Başına Kazanç		507,34	(1.066,44)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		507,34	(1.066,44)
DÖNEM KARI (ZARARI)		507.341	(1.066.443)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(30.998)	(15.479)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(30.998)	(15.479)
Ertelenmiş Vergi Gideri		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(30.998)	(15.479)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		476.343	(1.081.922)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		-	-
Ana Ortaklık Payları		476.343	(1.081.922)



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

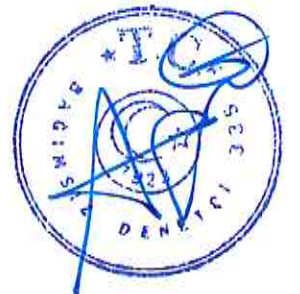
Açıklama	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	725.674	(226.409)
Dönem Karı/Zararı	507.341	(1.066.443)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	507.341	(1.066.443)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	415.695	86.303
Amortisman Ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	(3.908)	59.045
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	4.911	-
Alacalarda Değer Düşük. (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	4.911	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	139.774	14.650
Çalışanlara Sağ. Fay. İlişkin Karş. (İptali) İle İlgili Düzlt.	139.774	14.650
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	37.538	24.368
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	(71.326)	-
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	104.427	-
Vadeli Alımlardan Kaynaklı Ertelenmiş Finansman Gideri	6.918	-
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	(2.481)	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	30.998	-
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	206.382	(11.760)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(197.362)	753.731
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	43.646	(372.753)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacak Azalış (Artış)	43.646	(372.753)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	(232.267)	1.010.023
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	13.439	-
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	(245.706)	-
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	65.768	20.375
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	43.781	(39.719)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	43.781	(39.719)
Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsm. Borçlardaki Artış (Azalış)	(126.834)	-
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	26.339	92.706
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	26.339	92.706
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	(38.094)	16.947
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	20.299	26.152
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	20.299	26.152
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	725.674	(226.409)
Alınan Faiz	-	-
Vergi İadeleri Ödemeleri	-	-
Diğer Nakit Giriş Çıkışları	-	-
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(709.824)	(140.708)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(709.824)	(140.708)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(709.824)	(140.708)



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(44.347)	63.705
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	926.506	130.844
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(835.000)	(42.771)
Kiralama Yükümlülükleri İle İlgili Nakit Çıkışları	-	-
Ödenen faiz	(104.427)	(24.368)
Alınan faiz	71.326	-
Diğer Nakit Giriş Çıkışları	(102.752)	-
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	(28.497)	(303.412)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ	(28.497)	(303.412)
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	392.887	696.299
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERİ	364.390	392.887

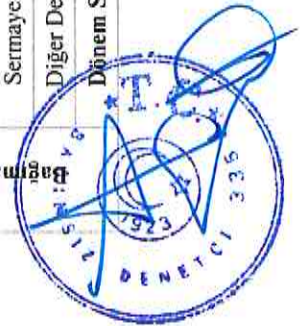


EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

Dönem	Açıklama	Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kaz./Kay.	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Birikmiş Kazançlar / Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Dönem Net Karı / Zararı	Özkaynaklar
Bağımsız Denetimden Geçmiş 2021	Özkaynaklar Değişim Tablosu							
	Dönem Başı Bakiyeler (01.01.2021)	1.000.000	(15.479)	-	14.800	28.522	606.536	1.634.379
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-
	Transferler	-	-	-	32.175	574.361	(606.536)	-
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	(1.066.443)	(1.066.443)
	Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	(1.066.443)	(1.066.443)
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-
	Geçmiş Dönem Hatalarına İlişkin Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-
	Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-
	Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	9.762	-
Dönem Sonu Bakiyeler (31.12.2021)	1.000.000	(15.479)	-	-	46.975	612.645	(1.066.443)	577.698
Bağımsız Denetimden Geçmiş 2022	Özkaynaklar Değişim Tablosu							
	Dönem Başı Bakiyeler (01.01.2022)	1.000.000	(15.479)	-	46.975	612.645	(1.066.443)	577.698
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-
	Transferler	-	-	-	-	(1.066.443)	1.066.443	-
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	(30.998)	-	-	-	-	476.343
	Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	507.341	507.341
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	(30.998)	-	-	-	-	(30.998)
	Geçmiş Dönem Hatalarına İlişkin Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-
	Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-
	Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	33.066	-
Dönem Sonu Bakiyeler (31.12.2022)	1.000.000	(46.477)	-	-	46.975	(420.732)	507.341	1.087.107



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 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

Eksen Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık Anonim Şirketi, Beylikdüzü Vergi Dairesi'nin 330 047 5364 vergi kimlik numaralı mükellefidir. İstanbul Ticaret Odasında üyeliği bulunan şirket, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğuna 763560-0 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü gerçek ve tüzel kişilere ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkullere dayalı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerini bu değeri etkileyebilecek piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanlarda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edebilir.

Her türlü menkul ve gayrimenkul mallar hakkında yürürlükteki mevzuat çerçevesinde ipotekli konut finansmanı için ipotek tesisi aşamasında ve ipotekleli konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibi aşamalarında kıymet takdirinde bulunmak, değerlendirme faaliyeti yapabilir, raporlar düzenleyebilir.

Şirketin amacına ulaşabilmesi için makine ve tesislerde, emlak komisyonculuğu faaliyetleri kapsamına girmemek şartıyla gayrimenkulleri iktisap edebilir, devir ve ferağ edebilir, kiraya verebilir, kiralayabilir, gayrimenkuller üzerinde intifa, sükna, gayrimenkul mükellefiyeti, kat irtifakı, inşaat hakkı, ipotek tesis edebilir, iktisap devir ve ferağ edebilir. Şirket lüzumlu görülecek menkul ve emlak komisyonculuğu faaliyeti kapsamına girmemek şartıyla gayrimenkul malları iktisap edebilir satabilir başkasından kiralayabilir yahut verebilir, teminatlı ve teminatsız her türlü istikraz edebilir alacaklarına karşılık rehin veya ipotek alabilir bu ipoteklerin terkinini talep edebilir.

Kanunun tayin ettiği çerçevede dâhilinde her türlü teminat alabilir veya verebilir. Özellikle mal varlığına dâhil menkul ve gayrimenkuller üzerinde alacakları lehine veya üçüncü şahıslar lehine rehin veya ipotek tesis edebilir. Kefil olabilir her türlü aynı veya nakdi kefaletini verebilir. Şirket alacaklarını ve borçlarını teminat ipotek ve rehin sözleşmeleri ihdas edebilir ipotek ve rehin verebilir ipotek ve rehin alabilir rehinleri fek edebilir ve tadil edebilir.

1.2. Adres Bilgisi

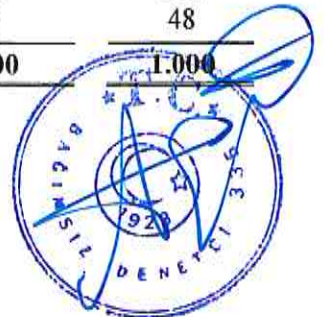
Şirket Genel Merkez;

Cumhuriyet Caddesi No:1 Ekinoks Plaza E-2 Blok Kat:8 D:56 Beylikdüzü / İSTANBUL

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen ortalama personel sayısı 13 kişidir.
(31 Aralık 2021: 12 kişi)

Şirketin sermayesini temsil eden ortakların adları, sermaye pay ve tutarları aşağıdaki gibidir:

Adı/Ünvanı	31.12.2022		31.12.2021	
	TL	PAY	TL	PAY
Erol AYDIN	490.000	490	490.000	490
Gürkan ÖZBAY	250.000	250	250.000	250
Murat CENGİZ	212.000	212	212.000	212
Selçuk ERDOĞAN	48.000	48	48.000	48
Toplam	1.000.000	1.000	1.000.000	1.000



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket'in muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında Sermaye 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. Şirket'in 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 3 Nisan 2023 tarihinde onaylanmış ve Yönetim Kurulu tarafından imzalanmıştır. Şirket Genel Kurulu'nun ve ilgili düzenleyici kurumların bu finansal tabloları değiştirme hakkı bulunmaktadır.

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

Geçerli Para Birimi

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Şirket 31 Aralık 2022 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.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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

Şirket'in 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.

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.

Şirket'in mali tablolarında nakit ve nakit benzerleri olarak bilanço tarihi itibarıyla kasa mevcudu, bankalardaki nakit para, orijinal vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatları ve kredi kartı alacaklarını içermektedir.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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

Yabancı para cinsinden olan nakit ve nakit benzerleri dönem sonu 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 kalemdedir.

Dönen varlıklar içinde sınıflandırılan finansal varlıklar, kısa vadeli nakit yükümlülüklerin yerine getirilme amacı dışında, âtıl 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

Şirket'in 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



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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 aracın türüne göre değişim göstermektedir. Şirket işlem tarihinde, riskten korunma aracı ile riskten korunma kalem arasındaki ilişkiyi, Şirket’in risk yönetim amaçları ve riskten korunma işlemleri ile ilgili stratejileri ile birlikte ilişkilendirmektedir. Ayrıca şirket, riskten korunma amaçlı kullanılan türev işlemlerin, riskten korunma kalemin gerçeğe uygun değer veya nakit akımlarındaki değişiklikleri etkin ölçüde dengeleyebildiğinin değerlendirmesini de düzenli olarak gerçekleştirmektedir.

Alım Satım Amaçlı Türev Finansal Araçlar

Şirket’in 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 taşımaması 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 gerçekleştikçe kar/zarar hesaplarına transfer edilmektedir. Buna istinaden Şirket’in 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. Şirket’in 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.

Şirket’in bilanço 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.

Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla finans sektörü faaliyetlerinden alacakları mevcut değildir.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL.) olarak ifade edilmiştir)

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.

Ayrıca Şirket, finansal tablolarda yer alan 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.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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.
- (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.

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.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

2.4.8. Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve çoğunlukla ağırlıklı ortalama yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek 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 katılan 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.

Şirket'in mali tablo dönemi 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. Kalemin önemsiz olması durumunda ilgili tutarlar diğer dönen/duran varlıklar içinde sunulur.

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.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirak 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.

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. şeklinde sınıflandırılabilir.

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

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	%10-%33,33
Taşıtlar	5 yıl	%20
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.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kontrolü Şirket'in 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 İçi Yaratılan Maddi Olmayan Duran Varlıklar– Araştırma ve Geliştirme Giderleri

Aktifleştirilen geliştirme maliyetleri, üretilen araçların geliştirilmesine yönelik olarak işletme bünyesinde yapılan harcamalardan oluşmaktadır. İşletme bünyesinde oluşturulan maddi olmayan duran varlıklar, Şirket'e 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,

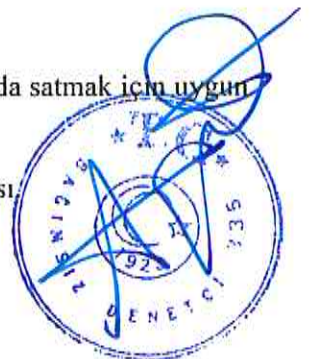
Maddi olmayan duran varlığı tamamlama, kullanma veya satma niyetinin olması,

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.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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 alınamadıklarında, 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 kullanım 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 değer, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. 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.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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 imkânı 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.

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 yükümlülüklere ilişkin yukarıda yer verilen özellikleri taşıyanlar kısa vadeli, diğerleri uzun vadeli olarak sınıflandırılır.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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.

Şirket’in mali tablo dönemi itibarıyla finans faaliyetlerinden borçları bulunmamaktadır.

2.4.25. Ticari Borçlar

Üçüncü kişilere tedarikçi sıfatları dolayısıyla bulunan borçlardır.

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 yansıması koşuluyla, alternatif olarak “Çalışanların Ücret



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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.

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.

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 kalemde değil, “Sözleşme Yükümlülükleri” kaleminde gösterilir.

2.4.31. Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemde 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.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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 inkân 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 birleşmelerinin ilk kayda alımından 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.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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 eder.

Vergi mevzuatı açısından vergilendirme imkânı olmayan (sürekli) tutarlara ilişkin olarak "Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü" kalemi kullanılmaz.

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.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülüğü bulunmamaktadır.

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 kâr zararı burada gösterilir.

2.4.38. Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararına istinaden finansal tablolar en son 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla TMS 29 uyarınca (Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama) enflasyon muhasebesine tabi tutulmuştur.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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.

Şirket'in 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 altında bir fiyatla ihraç edilen paylara ilişkin nominal değer ile ihraç fiyatı arasındaki fark nedeniyle oluşan negatif farklar dipnotlarda ayrıca gösterilir.

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.

Şirket'in 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 dağıtım dışındaki 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.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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.

2.3.47. Esas Faaliyetler

Esas faaliyetler, bir işletmenin ana hasılatını sağladığı faaliyetlerdir. 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 değişle 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



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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.

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 tarafından kullanılan 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir;

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
USD	18,6983	13,3290
EURO	19,9349	15,0867
GBP	22,4892	17,9667



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2022 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.

a) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar</i>
TMS 16 (Değişiklikler)	<i>Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar</i>
TMS 37 (Değişiklikler)	<i>Ekonomik Açından Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i>
TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler <u>2018 – 2020</u>	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e Yapılan Değişiklikler</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar</i>

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve'de şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti

TMS 37’de yapılan değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması’nda Yapılan Değişiklik

TFRS 1’de yapılan değişiklikle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS’leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS’leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar’da Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler’de Yapılan Değişiklik

Bu değişiklikle TMS 41’in 22’nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) Haziran 2020’de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlememeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16’ya İlişkin Değişiklikler’i yayımlamıştır.

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabilmesi süreyi bir yıl uzatmıştır.

Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Şirket yönetimi, 2022 yılından itibaren geçerli olan bu değişiklik ve yorumların Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir.

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulanması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri'nin yerini alacaktır.

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023'e ertelenmesiyle sigorta şirketlerine sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri'nde yer alan geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişikliklerle “muhasebe tahminlerindeki değişiklik” tanımı yerine “muhasebe tahmini” tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

TMS 8’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların oluştuğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

TMS 12’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17’de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9’u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9’un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TFRS 16 (Değişiklikler) Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

TFRS 16’daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15’teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

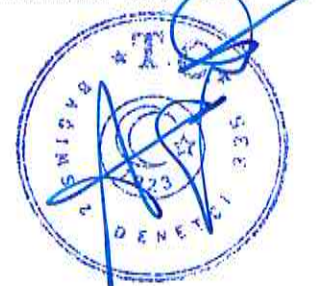
TFRS 16’da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 1 (Değişiklikler) Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

TMS 1’deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla iş birleşmeleri kapsamında herhangi bir işlemi bulunmamaktadır.
(31 Aralık 2021- Yoktur)

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI

Şirket'in diğer işletmelerde payları ve iş ortaklıkları bulunmamaktadır. (31.12.2021 – Yoktur)

NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler ve bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

A- Alacak ve Borçlar

(31 Aralık 2022)

Adı Soyadı/Ünvanı	Ticari Alacaklar	Ticari Olm. Alacaklar	Ticari Borçlar	Ticari Olm. Borçlar
Ortaklar	-	-	-	245.706
Toplam	-	-	-	245.706

(31 Aralık 2021)

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

B- Mal ve Hizmet Alımı Satımı

a-Mal ve Hizmet Alışları

(31 Aralık 2022)

Adı-Soyadı/Ünvanı	Mal	Hizmet	Diğer	Toplam
Ortaklar	-	-	361.670	-
Toplam	-	-	361.670	-

b-Mal ve Hizmet Satışları

(31 Aralık 2022)

Adı-Soyadı/Ünvanı	Mal	Hizmet	Diğer	Toplam
Ortaklar	-	-	156.050	-
Toplam	-	-	156.050	-

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 302.803 TL' dir. (31 Aralık 2021 –260.152 TL)



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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 2021 - Yoktur.)

İlişkili kuruluşlardan olan ipotek ve teminata bağlanmış borç bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021 - Yoktur.)

E-İlişkili Kuruluşlardan Alacaklar Nedeniyle Ayrılan Şüpheli Alacak Karşılık Tutarları

İlişkili kuruluşlardan alacaklar nedeniyle ayrılan şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır. Beklenen kredi zararı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021 – Yoktur.)

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler, kasa, banka, alınan çekler ile verilen çeklerin bakiyesini gösterir. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2022	31.12.2021
Kasa	2.489	10.110
Bankalar	361.901	382.777
Vadesiz Mevduatlar	361.901	382.777
Vadeli Mevduatlar	-	-
Toplam	364.390	392.887

Banka mevcutlarının içerisinde blokeli mevduat bulunmamaktadır.

NOT 7 FİNANSAL YATIRIM VE YÜKÜMLÜLÜKLER

A- Finansal Yatırımlar

Şirketin 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, finansal yatırımları bulunmamaktadır.

B- Finansal Borçlar

Finansal borçlanmaları oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

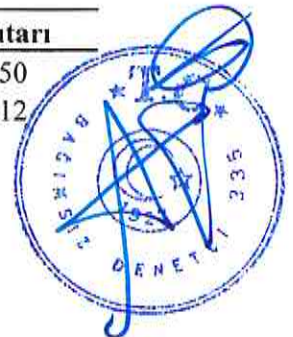
a) İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar

Banka Kredileri	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı	İşlemiş Faiz	Toplam
31 Aralık 2022	TL	%24,00	29.870	-	29.870
31 Aralık 2021	-	-	-	-	-

b) İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Banka Kredileri	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı	İşlemiş Faiz	Toplam
31 Aralık 2022	TL	%23,28	105.464	473	105.937
31 Aralık 2021	TL	%24,97	83.869	-	83.869

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı
31 Aralık 2022	TL	%19,62	78.650
31 Aralık 2021	TL	%16,05	16.412



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

c) İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar

Banka Kredileri	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı
31 Aralık 2022	TL	%23,28	30.601
31 Aralık 2021	TL	%24,97	24.049

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı
31 Aralık 2022	TL	%19,62	50.764
31 Aralık 2021	-	-	-

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle dövizli kredi bulunmamaktadır.

d) Diğer Finansal Yükümlülükler

Şirketin 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle diğer finansal yükümlülüğüne ilişkin borçları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Kredi Kartları	Para Birimi	TL Tutarı
31 Aralık 2022	TL	32.801
31 Aralık 2021	TL	25.705

NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

A-Ticari Alacaklar

a- Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

Ticari Alacaklar	31.12.2022	31.12.2021
Alicılar	483.423	522.906
Ticari Alacaklar Reeskontu (-)	(6.872)	(7.543)
Beklenen Kredi Zararları (-)	(4.834)	-
Toplam	471.717	515.363

Şirketin uzun vadeli ticari alacağı bulunmamaktadır. (31.12.2021 – Yoktur)

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.

c-Ticari Alacaklara ve Satışlara İlişkin Yoğunlaşma Riski

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde, satışlara ve müşterilere ilişkin yoğunlaşma riski analizi yapılmıştır.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde, Şirket'in satışları ve müşterilerine bakıldığında bazı müşterilerin satışların içindeki payının yüksekliği sebebiyle önemli bir yoğunlaşma riski yaratıldığı görülmektedir. TFRS 8 Faaliyet Bölümleri standardına göre; eğer tek bir işletme dışı müşteri ile yapılan işlemlerden elde edilen hasılat, işletmenin hasılatının yüzde 10'u veya daha fazlası kadarsa, işleme bu durum



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

buna benzer her bir müşteriden elde edilen hasılatın toplam tutarını ve hasılatları raporlayan bölüm veya bölümlerin hangileri olduğunu açıklar.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde, Şirket'in hasılatının %10'unu veya daha fazlasını oluşturan müşteriler ve oranları aşağıdaki gibidir;

<u>31.12.2022</u>	<u>Hasılattaki</u>	<u>Ticari Alacaktaki</u>
<u>Şirket Adı</u>	<u>Payı</u>	<u>Payı</u>
A Şirketi	18,82%	2,28%
Toplam	18,82%	2,28%

TFRS 8 Faaliyet Bölümleri standardına göre; işletmenin büyük müşterinin kimliğini veya her bir bölümün söz konusu müşteriden elde ederek raporladığı hasılat tutarını açıklamasına gerek yoktur.

B. Ticari Borçlar

a- Kısa Vadeli Ticari Borçlar

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Satıcılar	190.071	124.617
Satıcılar Reeskontu (-)	(28.911)	(1.830)
<u>Diğer Ticari Borçlar</u>	<u>31.885</u>	<u>26.477</u>
Toplam	193.045	149.264

b- Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Şirketin 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle uzun vadeli ticari borcu bulunmamaktadır.

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

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

A-Diğer Alacaklar

a-İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

<u>Diğer Alacaklar</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Ortaklardan Alacaklar	245.706	-
Toplam	245.706	-

b- İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

<u>Diğer Alacaklar</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Verilen Depozito ve Teminatlar	156	156
Diğer Çeşitli Alacaklar	-	13.439
Toplam	156	13.595



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

c-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Yoktur. (31 Aralık 2021: Yoktur).

d-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Yoktur. (31 Aralık 2021: Yoktur).

B-Diğer Borçlar

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

a-İlişkili Olmayan Taraplara Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Diğer Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Diğer Çeşitli Borçlar	472	8.897
KDV-Geçici Vergi	34.764	-
Toplam	35.236	8.897

NOT 10 STOKLAR

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle şirketin stokları bulunmamaktadır.

NOT 11 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle peşin ödenmiş giderlerinin ve ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

A-Peşin Ödenmiş Giderler

a- Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2022	31.12.2021
Verilen Sipariş Avansları	3.184	5.081
Verilen Sipariş Avansları Reeskont Gideri(-)	(77)	-
Gelecek Aylara Ait Giderler	19.370	16.198
İş Avansları	-	66.966
Toplam	22.477	88.245

b- Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Şirketin 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle uzun vadeli peşin ödenmiş gideri bulunmamaktadır.

B-Ertelenmiş Gelirler

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Şirketin 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ertelenmiş gelirleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Ertelenmiş Gelirler	31.12.2022	31.12.2021
Alınan Sipariş Avansları	52.138	48.938
Alınan Sipariş Avansları Karşılıkları (-)	(41.294)	-
Toplam	10.844	48.938

NOT 12 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle şirketin cari dönem vergisi ile ilgili varlığı bulunmamaktadır.

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

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle şirketin diğer dönen varlıkları bulunmamaktadır.

NOT 14 SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

Şirketin 31.12.2022 tarihi itibariyle satış amaçlı duran varlığı bulunmamaktadır. (31.12.2021 – Yoktur)

NOT 15 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirketin 31.12.2022 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkul varlığı bulunmamaktadır. (31.12.2021- Yoktur).

NOT 16 MADDİ DURAN VARLIKLAR

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022

Maliyet Değeri	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	-	194.533	133.251	327.784
Satın alım yoluyla edinilen varlıklar	411.500	137.337	127.119	675.956
Düzeltilme	-	-	-	-
31 Aralık 2022 Kapanış Bakiyesi	411.500	331.870	260.370	1.003.740
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(134.534)	(55.017)	(189.551)
Dönem gideri	(50.119)	(37.759)	(43.416)	(131.294)
Düzeltilme	-	(4.772)	7.167	2.395
31 Aralık 2022 Kapanış Bakiyesi	(50.119)	(177.065)	(91.266)	(318.450)
31 Aralık 2022 Net Defter Değeri	361.381	154.805	169.104	685.290



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

31 Aralık 2021

Maliyet Değeri	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	-	153.825	33.251	187.076
Satın alım yoluyla edinilen varlıklar	-	40.708	100.000	140.708
Düzeltilme	-	-	-	-
31 Aralık 2021 Kapanış Bakiyesi	-	194.533	133.251	327.784
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(103.857)	(26.649)	(130.506)
Dönem gideri	-	(30.677)	(28.368)	(59.045)
Düzeltilme	-	-	-	-
31 Aralık 2021 Kapanış Bakiyesi	-	(134.534)	(55.017)	(189.551)
31 Aralık 2021 Net Defter Değeri	-	59.999	78.234	138.233

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklardan 131.294 TL amortisman gideri ve itfa payı hesaplanmış olup; 117.371 TL hizmet üretim maliyetine kalan 13.923 TL ise 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	%10-%33,33
Taşıtlar	5 yıl	%20
Özel Maliyetler	5 yıl	%20

Maddi Duran Varlıkların Teminat Gösterilme Durumu ve Üzerindeki Rehin, İpotekler

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları üzerinde rehin, teminat mektubu, ipotek vs. yoktur. (31 Aralık 2021–Yoktur.)

NOT 17 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2021: Yoktur.)

NOT 18 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Kullanım hakkı varlıkların 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyesi ve ilgili dönemdeki amortisman ve itfa payı giderleri aşağıda ki gibidir.

	Kullanım Hakkı	İtfa Gideri (-)	31.12.2022 Net Değeri
İşyeri Kira Gideri	184.178	61.392	122.786
Toplam	184.178	61.392	122.786

Kiralama yükümlülüklerindeki faiz gideri 27.986 TL'dir.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklardan ayrılan 16.265 TL itfa giderinin tamamı genel yönetim giderlerine aittir.

31.12.2021 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının net değeri 16.264 TL'dir.

NOT 19 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI / YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Ertelenmiş vergi varlığı / yükümlülüğünü oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<u>Ertelenmiş Vergi Varlığı</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Ertelenmiş Vergi Varlığı	26.966	21.764
Toplam	26.966	21.764

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") 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 muhasebeleştirilmektedir. 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 555.686 TL mali kar ile sonuçlanmıştır. (31 Aralık 2021– 928.227 TL Mali Zarar)

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 yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. 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.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %22'dir (Önceki dönem: %23)

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



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Ertelenmiş Vergi	31Aralık 2022		31. Aralık 2021	
	Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yük.	Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yük.
A- Verilen Sipariş Avansları	77	15	22.105	5.526
B- Kredi Faiz Tahakkuku	79.123	18.251	647	162
C-Alacak Reeskontları	11.706	2.685	7.543	1.886
D- Kıdem Tazminatı Karşılığı	210.605	42.121	70.831	17.708
E- Maddi Ve Maddi Olm. Dur. Var. Amort.	55.437	11.087	32.530	8.133
F- Kullanım Hakkı Varlıkları	50.764	10.153	16.412	4.103
G-Diğer	-	-	-	-
Ertelenen Vergi Varlıkları	407.712	84.312	150.068	37.518
A- Borç Reeskontları	(28.911)	(7.228)	(1.830)	(458)
B- Maddi Ve Maddi Olm. Dur. Var. Amort.	(14.794)	(2.959)	(61.183)	(15.296)
C- İlişkili Taraflardan Alınan Sipariş Avans	(41.294)	(10.324)	-	-
D- Haklar	(184.178)	(36.835)	-	-
E- Diğer	-	-	-	-
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	(269.177)	(57.346)	(63.013)	(15.754)
Net Ertelenen Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü	138.535	26.966	87.055	21.764

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak Bakiyesi	21.764	10.004
Dönemin Ert. Vergi Geliri/Gideri	(2.547)	11.760
Dönem Kar/Zararına İlişkin Ertelenmiş Vergi	7.749	-
31 Aralık Bakiyesi	26.966	21.764

NOT 20 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

A. Borç Karşılıkları

a- Kısa Vadeli Borç Karşılığı

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli borç karşılığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021-Yoktur.)

b-Uzun Vadeli Borç Karşılığı

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla uzun vadeli borç karşılığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021-Yoktur.)

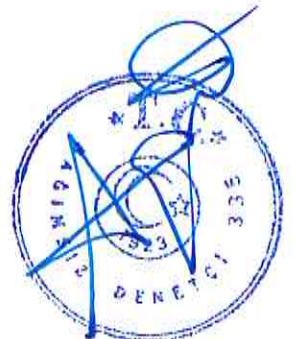
B.Koşullu Varlıklar ve Borçlar

Koşullu Varlıklar

Şirketin koşullu varlığı bulunmamaktadır. (31.12.2021 – Yoktur.)

Koşullu Borçlar

Şirketin koşullu borcu bulunmamaktadır. (31.12.2021 – Yoktur.)



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

C. Alınan ve Verilen Teminatlar:

a-Şirket Tarafından Alınan Teminat-Rehin-İpotekler

Şirket tarafından alınan teminat-rehin-ipotekler bulunmamaktadır. (31.12.2021 – Yoktur)

b- Şirket Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotekler

Şirket tarafından verilen teminat-rehin-ipotekler bulunmamaktadır. (31.12.2021 – Yoktur)

NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Şirketin yararlandığı SGK teşviklerine ait tutarlar yıllar itibariyle tabloda gösterilmiştir.

	31.12.2022	31.12.2021
5510 Sayılı Kanun Kapsamında Yararlanılan Teşvikler	41.773	14.467
6661 Sayılı Kanun Kapsamında Yararlanılan Teşvikler	4.219	1.528
27103 Sayılı Kanun Kapsamında Yararlanılan Teşvikler	20.585	9.978
Toplam	66.577	25.973

NOT 22 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Personele Borçlar	-	109.077
Ödenecek Vergi ve Fonlar	44.801	75.759
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	29.227	16.026
Toplam	74.028	200.862

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 karşılıkları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021 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 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatı olarak 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 19.982,83 TL (31 Aralık 2021 – 10.845,59 TL) tavanına tabiidir.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ekli finansal tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık %19,19 enflasyon (31 Aralık 2021- %18,95) ve %19,62 faiz oranı (31 Aralık 2021- %20,28) varsayımlarına göre yaklaşık %0,36 olarak elde edilen reel iskonto oranı (31 Aralık 2021- %1,12) kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, şirkete kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

	31.12.2022	31.12.2021
Kıdem Tazminatı Karşılığı	210.605	70.831
Toplam	210.605	70.831
Kıdem Tazminatı Hareketleri	31.12.2022	31.12.2021
a-Dönem başı kıdem tazminatları	70.831	56.181
b-Ödenen Tazminatlar	-	-
c-Faiz maliyeti	39.053	22
d-Cari hizmet maliyetleri	61.974	14.628
e-Aktüeryal kazanç ve zararlar	38.747	-
f-Konusu Kalmayan Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	-
f-Dönem sonu kıdem tazminatları	210.605	70.831

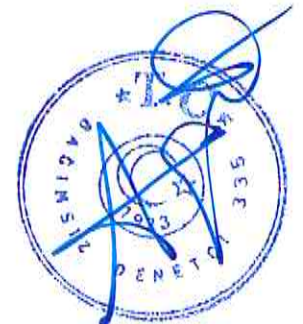
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında kullanılan önemli varsayımların duyarlılık analizleri aşağıdaki gibidir:

Enflasyon Oranı	%1 Artış	%1 Azalış
Kıdem Tazminatı Yükümlülüğü Değişimi	14.846	(33.853)
Faiz Oranı	%1 Artış	%1 Azalış
Kıdem Tazminatı Yükümlülüğü Değişimi	(33.610)	14.984

NOT 24 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:



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Adı/Ünvanı	31.12.2022		31.12.2021	
	TL	PAY	TL	PAY
Erol Aydın	490.000	490	490.000	490
Gürkan Özbay	250.000	250	250.000	250
Murat Cengiz	212.000	212	212.000	212
Selçuk Erdoğan	48.000	48	48.000	48
Toplam	1.000.000	1.000	1.000.000	1.000

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 versiyonun 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.

	31.12.2022	31.12.2021
Devir	15.479	15.479
Aktüeryal Kazanç/Kayıp	38.747	-
Ertelenen Vergi Varlığı	(7.749)	-
Net Aktüeryal Kazanç/Kayıp	46.477	15.479

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.

	31.12.2022	31.12.2021
Yasal Yedekler	46.975	46.975
Toplam	46.975	46.975



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

d- Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Geçmiş Yıl Kar / Zararları	(420.732)	612.645
Toplam	(420.732)	612.645

e- Sermaye Düzeltme Farkları

Şirketin sermaye düzeltme farkları yoktur. (31.12.2021 – Yoktur)

f- Diğer Kazanç / Kayıplar

Şirketin diğer kazanç/kayıpları yoktur. (31.12.2021 – Yoktur)

NOT 25 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar ve satışların maliyetini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

	<u>1 Ocak</u> <u>31 Aralık 2022</u>	<u>1 Ocak</u> <u>31 Aralık 2021</u>
Satışlar		
Yurt İçi Satışlar	7.232.813	2.480.819
Diğer Gelirler	66.577	25.972
Satıştan İadeler(-)	(381)	-
Toplam	7.299.009	2.506.791

Ana gruplar itibariyle satışların detayları aşağıdaki gibidir:

	<u>1 Ocak</u> <u>31 Aralık 2022</u>
Yurtiçi Satışlar	
Tevkifatlı Satışlar	1.632.662
Ekspertiz Hizmet Bedeli	5.513.543
Belediye Harç Gelirleri	86.608
Toplam	7.232.813

	<u>1 Ocak</u> <u>31 Aralık 2022</u>	<u>1 Ocak</u> <u>31 Aralık 2021</u>
Diğer Gelirler		
5510 Sayılı Devlet Teşviği	41.773	14.467
6661 Sayılı Devlet Teşviği	4.219	1.528
27103 Sayılı Devlet Teşviği	20.585	9.977
Toplam	66.577	25.972

	<u>1 Ocak</u> <u>31 Aralık 2022</u>	<u>1 Ocak</u> <u>31 Aralık 2021</u>
Satışların Maliyeti		
Satılan Hizmet Maliyeti(-)	(5.913.429)	(2.026.120)
Toplam	(5.913.429)	(2.026.120)



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Ana gruplar itibariyle hizmet üretim maliyetlerinin gider dağılımları aşağıdaki gibidir:

Niteliklerine Göre Hizmet Üretim Maliyetleri	1 Ocak 31 Aralık 2022	1 Ocak 31 Aralık 2021
Ofis Kırtasiye Masrafları	6.117	1.271
Temizlik Giderleri	2.868	2.342
Noter-Tapu-Belediye Harç Giderleri	254.269	219.836
Aidat Giderleri	12.645	15.300
Su, Elektrik, Gaz Giderleri	2.228	3.663
Personel Ücret ve Giderleri	1.243.785	451.103
Sigorta Giderleri	26.182	18.885
Kira Giderleri	42.852	57.570
Değerleme Hizmet Giderleri	3.755.740	1.049.194
Binek Oto Yakıt ve Diğer Gid.	180.153	2.639
Bakım ve Onarım Giderleri	18.150	-
Bilgi İşlem Giderleri	117.989	19.625
Amortisman ve Tükenme Payları	121.278	75.310
Küçük Demirbaş Giderleri	1.322	3.512
Temsil, İkram ve Ağırılama Giderleri	8.499	1.525
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	14.650
Haberleşme Giderleri	22.627	20.282
Diğer Giderler	96.725	69.413
Toplam	5.913.429	2.026.120

NOT 26 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

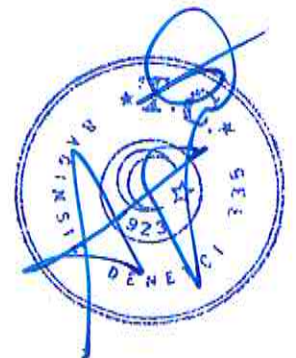
Araştırma ve geliştirme giderleri, pazarlama satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerini oluşturan hesapların bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 31 Aralık 2022	1 Ocak 31 Aralık 2021
Genel Yönetim Giderleri	(569.626)	(449.494)
Toplam	(569.626)	(449.494)

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

Pazarlama Satış Dağıtım Gideri

Şirketin 31.12.2022 itibari ile pazarlama satış dağıtım gideri bulunmamaktadır.



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Genel Yönetim Giderleri

Niteliklerine Göre Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak 31 Aralık 2022	1 Ocak 31 Aralık 2021
Huzur Hakkı	302.803	274.272
Yemek Giderleri	90.902	31.608
Muhasebe ve Denetim Ücret Giderleri	54.571	30.173
Konaklama Seyahat Giderleri	31.330	9.897
Temsil İkram ve Ağarlama	5.182	4.230
Meslek Odaları Giderleri	4.624	4.624
Noter Giderleri	1.998	752
Kira Giderleri	-	14.605
Avukatlık Giderleri	29.618	54.013
Dışardan Sağ. Diğer Fayda /Hizmet Gid.	6.521	19.716
Demirbaş Amortismanı	13.923	-
Su, Elektrik, Gaz Giderleri	4.860	-
Beyanname Damga Vergisi Giderleri	11.265	3.735
Aidat Giderleri	10.740	-
Diğer Genel Yönetim Giderleri	1.289	1.869
Toplam	569.626	449.494

NOT 27 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

a-Amortisman ve İtfa Giderleri (-)

	1 Ocak 31 Aralık 2022	1 Ocak 31 Aralık 2021
Hizmet Üretim Giderleri	121.278	75.310
Genel Yönetim Giderleri	13.923	-
Toplam	135.201	75.310

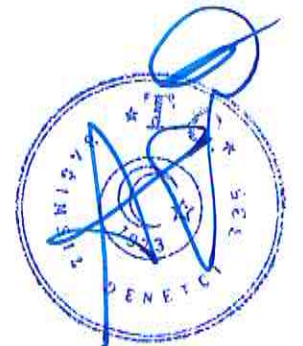
b-Personel Giderleri (-)

	1 Ocak 31 Aralık 2022	1 Ocak 31 Aralık 2021
Satılan Hizmet Maliyeti	1.243.785	451.103
Genel Yönetim Giderleri	302.803	274.272
Toplam	1.546.588	725.375

NOT 28 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak 31 Aralık 2022	1 Ocak 31 Aralık 2021
Kur Farkı Gelirleri	-	5.414
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	11.857
Tavsiye ve Danışmanlık Gelirleri	-	4.104
Reeskont Faiz Gelirleri	2.481	-
Hareketsiz Hesap Gelirleri	67.725	-
Diğer Gelirler	-	120
Toplam	70.206	21.495



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 29 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak 31 Aralık 2022	1 Ocak 31 Aralık 2021
Karşılık Giderleri	4.866	-
Kur Farkı Giderleri	836	3.551
Reeskont Faiz Giderleri	6.918	10.327
7326 Sayılı Kanun Maddesine Bağlı Giderler (*)	-	1.205.859
Diğer Giderler	126.716	-
Toplam	139.336	1.219.737

(*) Şirket'in, 09/06/2021 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 7326 Sayılı Kanunun 6/3 maddesi gereğince, 14.08.2021 tarihinde kasa mevcudu beyan ederek ödemiş olduğu kanunen kabul edilmeyen giderlerdir

NOT 30 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yoktur (31 Aralık 2021: Yoktur).

NOT 31 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER

Yoktur (31 Aralık 2021: Yoktur).

NOT 32 FİNANSMAN GELİRLERİ

Finansman gelirlerini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	1 Ocak 31 Aralık 2022	1 Ocak 31 Aralık 2021
Faiz Gelirleri	71.326	153.700
Toplam	71.326	153.700

NOT 33 FİNANSMAN GİDERLERİ

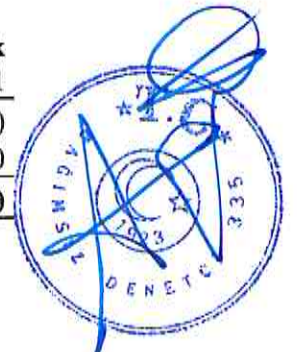
Finansman giderlerini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	1 Ocak 31 Aralık 2022	1 Ocak 31 Aralık 2021
Faiz Giderleri	104.427	24.368
Toplam	104.427	24.368

NOT 34 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ GİDERİ/GELİRİ

Sürdürülen faaliyetler vergi gideri/gelirini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	1 Ocak 31 Aralık 2022	1 Ocak 31 Aralık 2021
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	(203.835)	(40.470)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(2.547)	11.760
Toplam	(206.382)	(28.710)



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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.

2022 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı %23’tür (2021: %25). Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %23’tür. (2021: %25).

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

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 30’uncu 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.

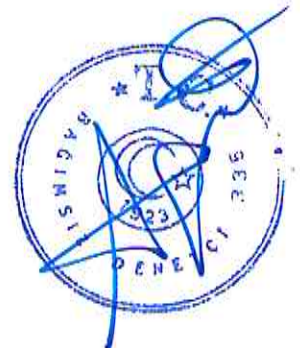
Gelir Vergisi Stopajı

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, 2022 yılı gerçekleşecek vergilendirilebilir kazançlar için %23’tür. (2021: %25).



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 35 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ZARAR

Hisse Başına Kazanç/Zarar	1 Ocak	1 Ocak
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Net Dönem Karı/Zararı	507.341	(1.066.443)
Hisse Sayısı	1.000	1.000
Hisse başına kar / zarar	507,34	(1.066,44)

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 36 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:

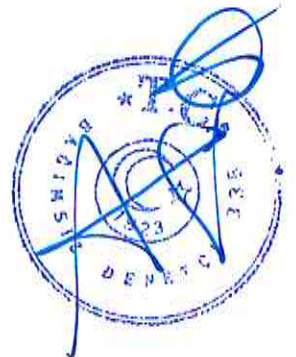
Sermayeyi yönetirken şirketin hedefleri, ortaklarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve şirketin faaliyetlerinin devamlılığını sağlayabilmektir.

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 itibariyle net borç/toplam öz sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak	1 Ocak
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam Borçlar	852.381	628.952
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(364.390)	(392.887)
Net Borç	487.991	236.065
Toplam Öz Sermaye	1.087.107	577.698
Net Borç /Toplam Öz Sermaye Oranı	0,45	0,41



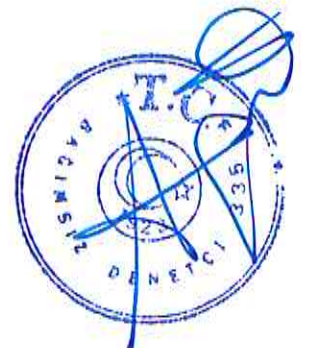
EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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 ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	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 2022						
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski	-	471.717	245.706	156	361.901	2.489
-Azami Riskin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi Geçmemiş Ya Da Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	-	471.717	245.706	156	361.901	2.489
B. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlık Net Defter Değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar	-	-	-	-	-	-
-Brüt Değeri	-	(4.834)	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	(4.834)	-	-	-	-



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL 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 2021					
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski	-	515.363	-	13.595	10.110
-Azami Riskin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi Geçmemiş Ya Da Değer Düşüklüğüne Ugramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	-	515.363	-	13.595	10.110
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)	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- 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 ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 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 edilememeye tecrübesine dayanılarak belirlenmekte olup, şirketin vadesi geçen şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021 – Yoktur)

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklar yoktur. (31 Aralık 2021 - 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.

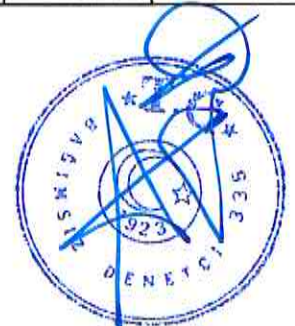
Likidite Riski Tablosu

31.12.2022

Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Sözleşme Uyarınca Vadeler	328.623	380.864	107.808	162.451	110.605
Finansal Borçlar	166.408	190.563	55.319	103.388	31.856
Kiralama Yükümlülükleri	129.414	157.500	19.688	59.063	78.749
Diğer Finansal Yükümlülükler	32.801	32.801	32.801	-	-
Beklenen Vadeler	228.281	230.605	230.605	-	-
Ticari Borçlar	193.045	195.369	195.369	-	-
Diğer Borçlar	35.236	35.236	35.236	-	-
Genel Toplam	556.904	611.469	338.413	162.451	110.605

31.12.2021

Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Sözleşme Uyarınca Vadeler	124.330	124.330	26.849	73.432	24.049
Finansal Borçlar	107.918	107.918	22.746	61.123	24.049
Diğer Finansal Yükümlülükler	16.412	16.412	4.103	12.309	-
Beklenen Vadeler	359.023	334.376	334.376	-	-
Ticari Borçlar	149.264	124.617	124.617	-	-
Diğer Borçlar	209.759	209.759	209.759	-	-
Genel Toplam	483.353	458.706	361.225	73.432	24.049



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

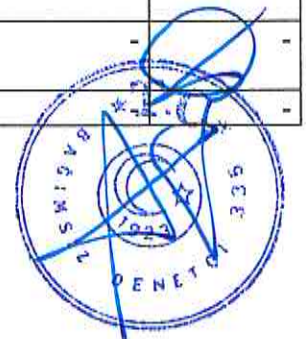
Piyasa ve Yabancı Para Riski:

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 kur riski minimum düzeydir. 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.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yabancı varlık ve yükümlülüğü orijinal ve Türk Lirası para birimleri cinsinden döviz pozisyon tabloları aşağıdaki gibidir;

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU

31 ARALIK 2022	TL Karşılığı	USD	EURO	XAU
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	180.890	3.000	3.000	60
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	180.890	3.000	3.000	60
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)	180.890	3.000	3.000	60
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)	180.890	3.000	3.000	60
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23)(=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	180.890	3.000	3.000	60
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. Döviz Varlık/Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısmı	-	-	-	-



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Aşağıdaki tablo Şirket'in USD, EURO ve XAU 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.

Aşağıdaki Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosundan görüldüğü gibi kur farkı karı sonucu brüt kar 10.088 TL daha yüksek / düşük olacaktı.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
	31.12.2022	
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
USD kurunun %10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	5.609	5.609
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	5.609	5.609
EURO kurunun %10 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	5.980	(5.980)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)		
6- Avro Net Etki (4+5)	5.980	(5.980)
XAU kurunun %10 değişmesi halinde:		
7- XAU net varlık/yükümlülüğü	6.499	(6.499)
8- XAU riskinden korunan kısım (-)		
9-XAU Net Etki (7+8)	6.499	(6.499)
TOPLAM (3+6+9)	(10.088)	(10.088)

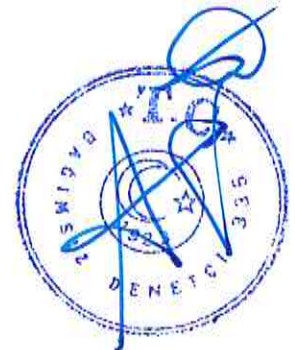
Faiz Oranı Riski Yönetimi ve Faiz Oranı Duyarlılığı:

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 37 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31.12.2022	31.12.2021
Kasa	2.489	10.110
Banka / Vadesiz Mevduatlar	361.901	382.777
Toplam	364.390	392.887



EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Şirketin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bloke hazır değerleri ve vadeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021 – Yoktur)

NOT 38 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Ortaklık yapısına ilişkin bilgiler Not 1 ve 24'te açıklanmıştır.

Tanımlanmış fayda planlarından aktüeryal kazanç / kayıplar, yabancı para çevrim farkları ve kardan ayrılan yedekler hareketlerine ilişkin bilgiler Not 24'te detaylı açıklanmıştır.

NOT 39 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

31 Aralık 2022 tarihinde 15.371,40 TL olan kıdem tazminatı tavanı 01 Ocak 2023 – 30 Haziran 2023 tarihleri arasında geçerli olmak üzere 19.982,83 TL olarak belirlenmiştir.

NOT 40 AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

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

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

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

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

	2022
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	20.000 TL+ KDV

