

**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM
ŞİRKETİ**

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



Hesabın Muhasebeleştirilmesi	Denetimde Konunun Nasil Ele Alındığı
Şirketin 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan "hasılat" kaleminin tutarı 6.218.164 TL'dir. Şirketin bağışlar hasılatı cide ettiği gelir unsuru hesapları hizmet satışlarından oluşmaktadır. Şirket, tarafından yapılan hizmet ve projelerin kontrolünü müşterilere devrederek edin yoldan satışları yerine getirdiğinde (veya getirdiği) hasılatı finansal tablolara alır. Şirketin faaliyetlerinin niteliği ve operasyonlarının büyüklüğü gereği, hasılat tutarının doğru bir şekilde belirlenmesi ve ilgili olduğu raporlama döneminde finansal tablolara alınması önemli ölçüde yönetici mahkemeleri gerçekleştirir. Bu nedenle, hasılatın muhasebeleştirilmesi için denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.	Mevcut denetim prosedürlerinin yanı sıra Şirketin hasılatının doğrulanması amacıyla; Nümuneler verilmesi, hasılat kaydedilmesi, future edilmesine ilişkin diğer kontrolleri test edilmiş ve önemli bir bulguya rastlanmamıştır. Bu kapsamda aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: -Şirketin ana faaliyetleri kapsamındaki gelirlerine ilişkin stratin anlaşılması ve doğrulanması için yapılan çalışmaları. -Hasılatın muhasebeleştirilmesinde yönetici raporları ile kontrolün tutarını, uygulanması ve işleyişin etkisi değerlendirilmiş, ayrıntılı kontroller yapılmış, deney testler uygulanmıştır. - Hizmetin verilmesine paralel olarak hasılatın doğru tutarında ve doğru zamanda muhasebeleştirilmesini ilişkin denetimler hakkında yapılan çalışmaları, satış geliştirme ve tahakkükler, müşteri hizmetleri, future kesimi, tahakkükler ve bunların muhasebeleştirilmesi aşamaları kontrol edilmiş ve doğrulanmıştır.
Satışların Maliyetinin Muhasebeleştirilmesi	Denetimde Konunun Nasil Ele Alındığı
Şirketin 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan "satışların maliyeti" kaleminin tutarı 3.851.374 TL'dir. Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait gerçekleşen satış işlemlerine ilişkin finansal tablolara yansıtılmış olan satışların maliyetinin doğru ve tam olarak hesaplanmasını sağlamak bir alan olduğu ve bu hesaplamaların önemli hata ve yanlışlıklar içermediğinin önemli ölçüde önem arz etmektedir. Bu nedenle, satışların maliyetinin kayıtlara alınması denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.	Mevcut denetim prosedürlerinin yanı sıra Şirketin satışların maliyetinin doğrulanması amacıyla; hizmetin alınması, maliyet kaydedilmesi, muhasebe kayıtlarına alınması için diğer kontrolleri test edilmiş ve önemli bir bulguya rastlanmamıştır. Bu kapsamda aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Satışların maliyetinin doğru tutarında muhasebeleştirilmesini sağlamak amacıyla deney testler uygulanmıştır. Bu kapsamda, malzeme alım giderleri, hizmet alım giderleri, hesaplamaları alt işlemler ilgili belgeler ve tutarlarıyla birlikte kontrol edilmiştir. Ayrıca personeli ücret ve giderleri hesapları, diğer bordrolar ile sosyal güvenlik kurumuna yapılan bildirimler doğrultusunda yönetimin doğruları yapıldığı değerlendirilmiş ve hesaplamaları her olan veriler kontrol edilmiştir.



Tarbutus auratus

- [illegible]

Diğer kavramları yanı sıra, devletler arasında mevcut enjeksiyon ile koruyucu etkileşimleri dikkatli olarak, bu türden devletin politikaları ve uygulamaları ile devletin faaliyetleri arasında ilişkilendirilebilir.

[illegible]

Yükseklik bilgileri korular alınırken, her ölçümün en küçük tahmini yükseklik değeriyle en çok kez anlaşılan yükseklik ya da kilit konum korularıyla değiştirilmiştir. Mevcut korular koruya açıklanması ile verildiği detaylarla veya koruya koruya açıklanmasıyla değiştirilmiştir. Korular açıklanmasıyla değiştirilme işlemi sonucu açıklanmıştır.

şirkide beklediği otuzbeş tona kadar, ilgili konuları bağlayan denetçi raporlarında bildirilmemesine karar verilmiştir.

B) Navrhatten Kayıtlı Olunan Diğer Yönetimlikler

a) 6162 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 398'nci maddesinin öngördüğü fıkra uyarınca iflasla ilgili Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Kurulması Hakkında Denetçi Raporu 31.05.2021 tarihinde Şirketin Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

b) 6162 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 402'nci maddesinin öngördüğü fıkra uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma ilamının, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlarına ilişkin hükümlerine uygun olduğuna dair özerk bir karar verilmiştir.

c) TTK'nın 402'nci maddesinin öngördüğü fıkra uyarınca Yönetim Kurulu tarafından denetive katılacaklar ile ilgili işlemlerin yapılması ve talep edilen belgeleri verilmiştir.

d) 6162 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'nci maddelerine göre Yönetim Kurulunun Yönetim Kurulu Raporu hakkında denetçi raporu 31.05.2021 tarihinde Şirketin Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağlamda denetimi yürüten ve raporları ile sorumlu denetçi Ahmet GÜNDÜZ' dir.

İstanbul, 31 Mayıs 2021

AG YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

AHMET GÜNDÜZ
Sorumlu Denetçi



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM
ŞİRKETİ**

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



İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU-VARLIKLAR	1
FİNANSAL DURUM TABLOSU-YÜKÜMLÜLÜKLER	2
FİNANSAL DURUM TABLOSU-ÖZKAYNAKLAR	3
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
NAKİT AKİŞ TABLOSU	5
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	7
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	8-99
NOT 1 ŞİRKET ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9
NOT 3 İŞLETME BİRLİKLERİ	30
NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDENKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI	31
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	31
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	32
NOT 7 FİNANSAL YATIRIM VE YÜKÜMLÜLÜKLER	32
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	34
NOT 9 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	35
NOT 10 STOKLAR	35
NOT 11 PESH ÖÇÜMÜŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	36
NOT 12 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR	36
NOT 13 DİĞER DÖNEM VE DURAN VARLIKLAR / DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	36
NOT 14 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	37
NOT 15 DİĞER DÖNEM VE DURAN VARLIKLAR / DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	37
NOT 16 SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR	37
NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	37
NOT 18 MADDE DURAN VARLIKLAR	38
NOT 19 MADDE OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	41
NOT 20 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	42
NOT 21 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI / YÜKÜMLÜLÜĞÜ	42
NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	44
NOT 23 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	44
NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	45
NOT 25 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA KARŞILIKLAR	45
NOT 26 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ YÜKÜMLÜLÜKLER	46
NOT 27 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALIMLARI	47
NOT 28 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	48
NOT 29 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	49
NOT 30 ÇEŞİT HESABA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER	50
NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	50
NOT 32 Diğer Kazançlar (Kayıplar)	50
NOT 33 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER	50
NOT 34 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	51
NOT 35 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER	51
NOT 36 FİNANSMAN GELİRLERİ	51
NOT 37 FİNANSMAN GİDERLERİ	51
NOT 38 SÜRÜCÜRLÜK FAALİYETLERİ VERGİ GİDERİ/GELİRİ	52
NOT 39 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ZARAR	52
NOT 40 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	52
NOT 41 NAKİT AKİŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	57
NOT 42 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	57
NOT 43 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	57
NOT 44 AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	57



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar 686 kuruşla ifade edilmiştir) (Tutarlar 686 kuruşla ifade edilmiştir)

Açıklama	Dipnot No	Balances Dönemden Önce	Balances Dönemden Önce
		31.12.2020	31.12.2019
Dönen Varlıklar		2.742.633	1.765.780
Nakit Ve Nakit Benzerleri	6	44.518	299.230
Ticari Alacaklar	8	145.639	403.474
Hisseli Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		145.639	403.474
Diğer Alacaklar	9	2.423.113	1.017.383
Hisseli Taraflardan Diğer Alacaklar		2.414.138	960.373
Hisseli Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		8.975	57.010
Peşin Ödenmiş Giderler	11	66.460	57.693
Hisseli Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		66.460	57.693
Diğer Dönen Varlıklar	13	82.903	-
Hisseli Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		82.903	-
Ara Toplam		2.742.633	1.765.780
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.742.633	1.765.780
Duran Varlıklar		2.947.796	3.343.848
Diğer Alacaklar	9	1.011	714
Hisseli Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.011	714
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	-	1.453.023
Maddi Duran Varlıklar	18	2.922.414	1.890.649
Araç Ve Araçlar		-	532.449
Binalar		1.170.308	786.812
Taahhüt		1.669.920	513.713
Mobilya Ve Donatılar		79.483	57.684
Özel Maliyetler		2.703	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	2.937	1.462
Mükler		2.937	1.462
Erteleme Vergi Varlığı	21	19.334	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.947.796	3.343.848
TOPLAM VARLIKLAR		5.690.429	5.109.628



Açıklama	Dipnot No	Balances Dönemden Geyrek	Balances Dönemden Geyrek
		31.12.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Yükümlülükler		462.362	585.677
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	15.227	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		15.227	-
Banka Kredileri		15.227	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	191.696	160.546
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		191.696	160.546
Banka Kredileri		191.696	160.546
Diğer Finansal Yükümlülükler		-	2.564
Diğer Finansal Yükümlülükler		-	2.564
Ticari Borçlar	8	124.664	203.761
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		124.664	203.761
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Karşılığında Borçlar	24	45.227	35.691
Diğer Borçlar	9	17.119	2.534
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		17.119	2.534
Ertelenmiş Gelirler	11	4.803	68.990
İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		4.803	68.990
Dönem Kar Vergi Yükümlülüğü	20	26.774	70.866
Kısa Vadeli Karşılıklar		36.855	-
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	22	21.720	-
Çalışanlara Sağlanan Faydaları İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	24	15.135	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	-	46.931
Ara Toplam		462.362	585.677
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		462.362	585.677
Uzun Vadeli Yükümlülükler		679.590	773.931
Uzun Vadeli Borçlanmalar		348.388	347.884
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		348.388	347.884
Banka Kredileri		348.388	347.884
Uzun Vadeli Karşılıklar		331.202	355.361
Çalışanlara Sağlanan Faydaları İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	25	331.202	355.361
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21	-	170.686
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		679.590	773.931
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.141.952	1.359.608



Açıklama	Dipnot No	Balances Dönem Başı Gözet	Balances Dönem Sonu Gözet
		31.12.2020	31.12.2019
ÖZKAYNAKLAR		4.548.477	3.750.020
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.548.477	3.750.020
Ödenmiş Sermaye	27	1.200.000	1.200.000
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Çıkarlar)	27	98.041	(20.122)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıplar)		98.041	(20.122)
Tanınılanın Peşin, Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıplar)		98.041	(20.122)
Karları Ayrılan Karlılanın Yedekleri		154.686	154.686
Yasal Yedekler	27	154.686	154.686
Gecirilmiş Yıllar Karları Veya Zararları	27	1.918.649	1.403.326
Net Dönem Karı Veya Zararı		1.177.101	812.136
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.548.477	3.750.020
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		5.690.429	5.189.628



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

Açıklama	Diyadin No	Bağlama Dönemlerine Göre	Bağlama Dönemlerine Göre
		31.12.2020	31.12.2019
Hazır	28	6.218.164	4.022.154
Başka türlü	28	(3.837.374)	(2.741.800)
Ticari Faaliyetlerinden Brüt Kar/Zarar		2.380.790	1.280.354
BRÜT KAR/ZARAR		2.380.790	1.280.354
Özel yedekler giderleri (-)	20	(1.196.311)	(884.200)
Emsal faaliyetlerden diğer gelirler	31	258.294	28.100
Emsal faaliyetlerden diğer giderler (-)	33	(418.889)	(179.324)
Diğer Kar/Zarar (Kayıplar)	32	-	319.371
ESKİ FAALİYET KAR/ZARARI		983.964	464.465
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	34	538.503	555.821
Yatırım faaliyetlerinden giderler	35	(105.470)	-
FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI		1.416.997	1.020.286
Finansman gelirleri	36	-	77.543
Finansman giderleri	37	(213.261)	(63.330)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARARI		1.203.736	1.035.987
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/Gideri	38	(26.633)	(223.437)
Dönem vergi gideri/geliri		(249.883)	(155.343)
Erteleme vergi gideri/geliri		223.348	(118.214)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KAR/ZARARI		1.177.301	862.138
DÖNEM KAR/ZARARI		1.177.301	862.138
Dönem Kar/Zararına Dairler:		1.177.301	862.138
Aşağıdaki payları		1.177.301	862.138
Pay İhtiyaç Kar/Zarar	39	93,09	67,48
Sürdürülen faaliyetlerden pay ihtiyacı kar/zarar		93,09	67,48
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.177.301	862.138
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	37	118.163	49.831
Yabancılaşma Fayda Plusları Yeniden Ölçüm Kar/Zararları (Kayıplar)		118.163	49.831
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kayıplar/Gelirli Diğer Vergiler		118.163	49.831
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		118.163	49.831
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.295.464	961.981
Toplam Kar/Zararlı Gelirli Dairler		1.295.464	961.981
Aşağıdaki payları		1.295.464	961.981



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2019 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar altı bin dokuzyüz kırk Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Açıklama	Bağlama Dönemi 2019 Gecikt.	Bağlama Dönemi 2018 Gecikt.
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	31.12.2019	31.12.2019
Dönem Karı/Zararı	(318.349)	181.517
Sözleşilen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	1.177.101	812.130
Dönem Net Karı/Zararı Müteakikati ile İlgili Düzeltmeler	(85.917)	19.075
Amortismanlar Ve İfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	307.872	224.902
Değer Düşükliği (Artışı) ile İlgili Düzeltmeler	1.742	
Alacaklarda Değer Düşük. (Artışı) ile İlgili Düzeltmeler	1.742	
Stok Değer Düşükliği (Artışı) ile İlgili Düzeltmeler		
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	(9.024)	158.997
Çalışanlara Sağ. Pay. İhtikarı Karş. (Artışı) ile İlgili Düzelt.	(9.024)	158.997
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	244.324	203.978
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(77.643)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	233.261	62.350
Vadeli Alacaklardan Kaynaklanan Erteleme/ Finansman Gideri	22.392	(654.888)
Vadeli Borçlardan Kaynaklanan Kazanılacak Finansman Geliri	(1.529)	874.157
Gevşek Uygun Değer Kayıpları ile İlgili Düzeltmeler	(118.163)	
Gevşek Uygun Değer Kayıpları ile İlgili Düzeltmeler	(118.163)	
Yerli (Gelir) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	26.635	(13.971)
Düzenli Veritabanı Rikizi Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	(538.503)	(888.831)
Maddi Duran Varlıklardan Rikizi Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	(538.503)	(888.831)
İşletme Sermayesinde Gerektirilen Değişimler	(1.382.759)	231.375
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	245.835	(157.653)
İlgili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		
İlgili Olmayan Taraflardan Ticari Alacak Azalış (Artış)	245.835	(157.653)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(1.406.027)	121.544
İlgili Taraflardan Pas. İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	(1.453.765)	
İlgili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	47.738	121.544
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler		
Peşin Ödenmiş Giderilerdeki Azalış (Artış)	(8.787)	(16.534)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		146.764
İlgili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	(79.097)	
İlgili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	(79.097)	146.764
Çalışanlara Sağlanan Fayda Kesene, Borçlardaki Artış (Azalış)	(31.195)	183.620
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	14.585	(4.787)
İlgili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		
İlgili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	14.585	(4.787)



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2019 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

NAKİT AKTİF TABLOSU

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

Bilanstanın Gelirlerdeki (Mükseri Sözcüklerinden Doğan Yıkılmalıkların Dışında Kalırda) Artış (Azalış)	(64.190)	3.075
İşletme Sermayesinde Gerekli olan Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Değişimler	(62.983)	55.313
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklarda Artış (Azalış)	(62.903)	
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yıkılmalıklardaki Artış (Azalış)	-	55.313
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	-	-
Yerli İndüstri (Ödemeleri)	(26.774)	128.378
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	-	(1.101.341)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(185.470)	447.519
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(185.470)	1.081.716
Maddi Duran Varlık Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	185.470	1.081.716
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-	(634.197)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-	(634.197)
İlişkili Taraflara Verilen Nakit Avans ve Borçlar	-	-
Diğer Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler	-	-
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	178.107	(472.357)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	738.880	168.940
Kredilerden Nakit Girişleri	738.880	168.940
Pay ve Diğer Ökayınla Dayalı Araçların İrsuculan Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	550.900
Pay İrsuculan Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	550.900
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(595.578)	(302.235)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(595.578)	(302.235)
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	-	(8.443)
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Azalış	-	(872.139)
Ödeme Faizi	(213.281)	-
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	248.058	-
Yabancı Para Çevirimi Farklarının Etkilerinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	(245.712)	156.779
D. Yabancı Para Çevirimi Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ	(245.712)	156.779
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri	299.239	132.451
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERİ	44.518	299.239



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE KONA KİREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZGAYVANKLAR DEĞERLEMİ TABLOSU
Tutarlar ve kısaltılmamış TL'de (TL) olarak ifade edilmiştir

[illegible]

NOT 1 : ŞİRKET ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

1.1. Faaliyet Konusu

Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde, her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait gayrimenkulların, gayrimenkul projelerinin, gayrimenkulde deyimli hak ve faydaların belirli bir tarihsel maksatlı değerlerini belirleyebilir. Başvurusu ve tarafları olarak bu değerleri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul gören değerleme standartları çerçevesinde nitelik ölçümünü konusunda değerleme raporları hazırlayabilir.

Sermaye Piyasası Kurumları Kanununa tabi kurum ve kuruluşların sahip oldukları hakları ve gayrimenkulde dayalı projelerin değerlendirilmesi yapılabilir, kiraya verilmesi halinde kira bedellerini belirleyebilir. Bu kurum ve kuruluşların kiralayacakları gayrimenkulların kira bedellerini belirleyebilir. İpotek kabul edilmesi, aynı sermaye alınması konularında değerlendirme işlemleri yapılabilir. Her türlü gayrimenkulün kira veya bedellerini tespit edebilir, bu konularla ilgili rapor yazabilir. Şirketlilik ve konutlar dışındaki projeleri ile ilgili olarak gayrimenkul ve gayrimenkulde bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi yapılabilir.

Bankalar, kurum ve özel sektör kuruluşları ile Sermaye Piyasası borsacıları doğrultusunda kurulan veya kurulacak gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve yatırım fonlarının sahibi bulundukları veya portföylerinde girecek gayrimenkullarda ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapabilir, bu konuda raporlar hazırlayabilir.

Şirket aracılığıyla gerçekleştirilmek için her türlü gayrimenkul alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, haciz tasarrufları yapıp ve tahvil her türlü hakları tesis edebilir. Şirket gayrimenkullerini tasarrufları gayrimenkul mülkiyetini, kat itfakı, kat mülkiyeti tesis edebilir. Her türlü gayrimenkullerle ilgili olarak tapu davaları tasarrufları cira tahvil, ifraz, tevfit, takasın, parselasyon ile ilgili her seviye tasarrufları ve tasarrufları gerçekleştirir.

Şirket, 02.04.2009 tarihli Genel Kurul' da kararla alınmış amaç ve konuya ilişkin tefilli tasarrufları belirlenen işleri yapmaya yetkilidir. İhtissten Genel Kurul Kararı, 03.04.2009 tarihinde tasarrufları edilmiştir. 08.04.2009 tarihli 7287 sayılı tasarrufları sicil gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirket, 24 Mayıs 2007 yılında kuruluşu olup, 30 Mayıs 2007 tarihli 6819 sayılı tasarrufları sicil gazetesinde kuruluşu ilişkin ilan yapılmıştır.

Şirket Otisleri Vergi Dairesi'nin 757 037 6818 vergi kimlik numarası temsil eder. İstanbul Ticaret Odasında faaliyet bulması için, İstanbul Ticaret Sicil Memurlarına 427363 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Şirket 17.04.2009 tarih ve 11/357 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) kararı ve Bakanlar Kurulu Kararı ve Denetim Kurul'u'nun 10.11.2011 tarih 23415 sayılı kararları ile değerlendirme yetkilileri almıştır.

Şirket genel merkezi Marmarışbey Mahallesi Tayyareci Yolu Caddesi Ağaçlı My Office 212 No:442-443 Bağlarbaşı / İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

Şirketin 2020 yılında ortalama çalışan sayısı 26 kişidir. 2019 yılında ortalama çalışan sayısı 23 kişidir.



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

Adı/Üssus	31.12.2020		31.12.2019	
	TL	PAY	TL	PAY
Mehmet Serkan AKÇİÖT	1.058.400	10.584	1.058.400	10.584
Mehmet Gökül AKÇİÖT	120.000	1.200	120.000	1.200
Mehmet Rıfat ÇELTAÇ	12.000	120	12.000	120
Tuncel GEBEŞ	4.800	48	4.800	48
Berkhan GEBEŞ	4.800	48	4.800	48
Toplam	1.200.000	12.000	1.200.000	12.000

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN KRASLAR

2.1 Sınama İçin Tutarlı Emsaller

TFRS'ye uygunluk beyanı:

Şirketin muhasebe kayıtlarının tutarlıca ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı ("Maliye Bakanlığı") tarafından çıkarılan Teklifler Hesap Planı kuralarına uyulmaktadır.

Bilgi için finansal tablolar Kanun Götürmeli Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KDK") tarafından yürürlükte kılınarak olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile benzerlik içeren ve yorumları ("TMS/TFRS") olan olmaktadır.

Finansal tablolar, diğer finansal araçların gerçeğe uygun değerinden gösterilmesi ve erdili diğer varlıkların yedeklenmesi değerlendirmesi halinde, belirli maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Belirli maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Finansal tabloların özetlenmesi:

Finansal tablolar, şirket Yönetim Kurulu tarafından 30 Nisan 2021 tarihinde onaylanmış ve Yönetim Kurulu tarafından imzalanmıştır. Şirket Genel Kurulu'nun ve ilgili diğerleyici kurumların bu finansal tabloların doğruluğunu kabul etmemiştir.

Geçerli para birimi

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

Kayıtlı Bilgi ve Özetli Dönem Tarihli Finansal Tabloların Detaylı Bilgi

Mali durum ve performansı konusunda en doğru ve net bilgiyi sağlamak üzere, şirketin finansal tabloları ile ilgili olarak kayıtlı bilgileri olan hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tablolarına ayrıca ile uygunluk sağlanmasını amaçlayan kayıtlı bilgileri gerekli görüldüğünde yeniden sunulmaktadır ve önemli farklılıklar açıklanır.

İşletmenin Sıradışı Varlıklar



Şirket 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını işletmenin elindeki diğer tüm gireşimlere hazırlanmıştır. Finansal tablolar ve dipnotlar, Kararı Gösterici Kurumu (KGGK) tarafından yayınlanan uygulamaları tavsiye edilen formatları (BRS 570) uygun olarak ve mevcut bulunan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tablolara dönüştürme

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11067 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olarak ilave enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonda Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("FMS 29") uygulanmaktadır.

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Gerekli olması veya Şirket'in mali durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin mali tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunuma ulaşmaya doğrudan etki etmesi halinde muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önemli dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika her kullanımda olduğu gibi mali tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır.

2.3 Muhasebe Takvimi ve Dönemleri ile Değişiklikler ve Standartlar

Muhasebe takvimi, güvenilir bilgilere ve nakit akışları yönetimine dayanılarak yapılır. Ancak, takvimi yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmeler ortaya çıkması durumunda takvimler güncel yapılır. Muhasebe takvimindeki değişikliklerin, yalnızca bir döneme ilişkin, değişiklik yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilkinde, hem değişiklik yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ilave yitirilebilir, diğer kanı veya zamanı belirlenmesinde diğer alınacak şekilde mali tablolara yansır.

Tarihli edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önemli dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Bir hata, ortaya çıkıp önemli dönemlere ilişkin karşılaştırılabilirlik, tutarları yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce ortaya çıktığında, söz konusu dönem için birleşik karlar hesabını yeniden düzenlenmesiyle ilgili olarak. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aynı bir maliyetin neden olduğu önemli dönemlere ait karşılaştırılabilirlik bilgileri yeniden düzenlenmesinden, bir sonraki dönemin birleşik karlar hesabı, söz konusu dönem başlangıcından önce tutarları ile ilgili olarak yeniden düzenlenmesidir.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özet

Şirketin finansal tablolarını hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

2.4.1. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit, işletmedeki nakit ile bankalardaki vadeli ve vadesiz mevduatları ifade eder. Nakit benzerleri, kısa vadeli nakit yetkililikleri için elde bulundurulmuş ve yatırım amacıyla veya diğer amaçlarla kullanılan varlıklardır. Bir vadeli nakit benzeri olarak kabul edilebilmesi için, değer keskinlikle belirlenmesi bir nakit dönüştürülebilirliği ve değerlendirilebilirliği ile ilgili olarak yeterli olanı gerektirir.



Nakit ve nakit benzerleri, işletmenin nakit yönetimiyle aydınlatılır. Nakit benzerleri kapsamına dahil edilmek finansal araçlar; çekler (vadeli), hali fide ve kısa vadeli tahvil ve bono faizleri, tur-repo işlemlerinden oluşabilir, vadeli 3 aydan kısa olan mevduat (vadeli 3 aydan uzun mevduat finansal yatırımlar arasında gösterile), edilecek tutulmuş vadeli 3 aydan az kalması devir tahvil ve hazine bonoları veya aktif bir piyasaya olan likit diğer borçlanma araçları, para piyasalarından oluşmaktadır.

Şirketin mali tablolarında nakit ve nakit benzerleri olarak bilanço tarihi itibarıyla kısa mevduat, benzerlerindeki nakit para alacaklarını içermektedir.

Nakit ve nakit edilecekleri kısa süre maliyetleri ve tahakkuk etmiş giderlerini toplamı ile gösterilmektedir.

Yatırım para cinsinden olan nakit ve nakit benzerleri döviz cinsinde, döviz alış kurundan değerlendirilmektedir.

2.4.2. Finansal Yatırımlar

TMS 32 Finansal Araçlar: Sızan Sınıflarında ve TFRS 9'da tanımlanan finansal varlıklardan, yatırım amacıyla tutulmalar ile Nakit ve nakit benzerleri, Finansal yatırım faaliyetlerinden oluşabilir, Ticari ve diğer alacaklar ile Örtünmek amacıyla değerlendirilen yatırımlar dışında kalanlar bu kapsamda gösterilir.

Dönen varlıklar içinde sınıflandırılan finansal varlıklar, kısa vadeli nakit yönetimsizliklerin parçası değildir. Aracı dışında, stil faizleri, değerlendirilmesi, değerlendirme, teminatı, gelir, alım-satım hızı ve, elde edilmesi veya bir maddeden korunma amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır.

Finansal varlıklardan, raporlama günü itibarıyla vadeleri 12 aydan daha kısa olan alacaklar, vadeli daha uzun olmakla birlikte 12 ay içinde elde çıkmasını düşünceler, dönen varlıklar içinde "Finansal Yatırımlar"da; vadeleri 12 aydan daha uzun olan alacaklar, 12 aydan uzun olan elde tutulan düşünceler ile dönen varlıklar içinde "Finansal Yatırımlar"da gösterilir.

Şirket finansal varlıklarını ifa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirir, gereği uygun değeri kar veya zarara yansıtılır ve gereği uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak bu sınıfa muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanan amaçlarına göre belirlenen ifa modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Şirket finansal varlıklarının sınıflandırmasını satış alacakları tarihi yapar.

İfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahvil edilmesi ifa modelinin beklendiği, stratejik parçaları belirli tutulmuş sadece alım ve satım beklenmesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli dönemleri olan, aktif bir piyasada işlem görürken ve diğer araç olmayan finansal varlıklar ifa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

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

Şirket finansal tablosunda yer alan ifa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakların önemli bir finansman bileşeni içermemesi nedeniyle değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı uygulamıştır. Buna göre şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramış durumlarında, beklenen kredi zarar karşılığına göre beklenen kredi zararlarına ekli bir tutarıda düşülmüştür.



ve hesaplamalarında geçmiş kredililerin deneyimleri ile birlikte geleceğe yönelik tahminleri dikkate alınmaktadır.

Geçeğe Uygun Değer Farkı Üzerinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Şirketin alışverişine dayalı nakit akışlarını tahsil etme veya satış yapma iş modelini benimmediği varlıklar geçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve alacaklar varlıkların değer düşüklüğü "beklenen kredililerin" modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, ifa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve alışveriş varlıklarına uygulanmaktadır. Finansal tablolarda ifa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansalman bilipeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "beşirleştirilme yoluyla" uygulanmaktadır. Söz konusu yükümlülükler, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (geçmişte değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacakların ilikili zarar karşılıkları "ticari boyu beklenen kredililerin" enli bir tablosu ile ölçülmektedir.

2.4.3. Türev Araçlar

Türev finansal araçlar ilikili olarak ilikili türev alışverişinin yönetiğine girdiği tarih itibarıyla nakul değeri ile kayıtlara yansıtılmakta, alışveriş dönerlerinde de nakul değerleri ile değeriendirilmektedir. Türev finansal araçlar nakul değerleri pozitif ise varlıklar, negatif ise yükümlülükler kapsamında sınıflandırılır. Türev finansal araçlar ile ilikili kazanç ve kayıpların muhasebeleştirilme yöntemi, türev finansal araçların finansal riskten korunma amaçlı olup olmamasına ve riskten korunma oranı türev gelir değeri ile gösterilmektedir. Şirket işleri tarihinde, riskten korunma oranı ile riskten korunma kalan arasındaki ilikiliyi, şirketin risk yönetimi araçları ve riskten korunma ilikili ile ilikili stratejileri ile birlikte ilikilendirmektedir. Ayrıca şirket, riskten korunma amaçlı kullandığı türev ilikili ile, riskten korunma kalemli geçeğe uygun değer veya nakit akışlarındaki değeri değişiklikleri etkin ölçüde dengeleyebildiği ile değeriendirilmesini de önemli olarak geçeğeleştirilmektedir.

Aktif Satış Amaçlı Türev Finansal Araçlar

Şirketin aktif satış amaçlı türev finansal araçların vadeli yollarını kısa süreli alışverişlerinden oluşmaktadır. Söz konusu türev finansal araçlar ekonoemik olarak şirket için risklere karşı etkin bir korunma sağlanabileceği, özellikle risk nötrleşimi yoluyla gerekli kayıpların telafisi amacıyla finansal tablolarda aktif-satış amaçlı türev finansal araçlar olarak muhasebeleştirilmektedir. Bu tür türev finansal araçların geçeğe uygun değerindeki değeri üzerinden kayıpların tükü kazanç ve kayıplar gelir tablosunda finansal gelir/gider olarak muhasebeleştirilir.

Nakit Akışı Yönelik Riskten Korunma

Nakit akışı yönelik riskten korunma olarak belirlenen türev ilikili geçeğe uygun değer değeri değişikliklerinin etkin korunma ilikili riskten korunma oranı ilikili muhasebeleştirilir. Etkin korunma oranı ile ilikili gelir ve giderler derhal finansal gelir/gider olarak sınıflandırılır. Kayıpların gelir tablosuna yansır. Riskten korunma oranı ilikili riskten korunma tablosu riskten korunma kalemli gelir tablosuna etkilendiği dönerlerinde (örneğin riskten korunma tablosu nakit akışlarının geçeğeleştirilmesi) gelir tablosu ile ilikilendirilir.



Nakit akış riskinden korunma amaçlı olarak, riskten korunma stratejisi sona ermesi, gerçekleştirilmesi, satılması veya etkinliğin testinin etkin olmaması dolayısıyla devreye edilmediği takdirde, beklenmesi altında muhasebeleştirilen tutarlar riskten korunma konusu kalemler ile ilgili nakit akışları gerçekleştirilinceye kadar hesaplarına transfer edilmektedir. Buna istinaden şirketin yaptığı olduğu bazı türev araçlarının TMS 39'da yer alan risk muhasebesi yönteminde gerekli koşulları taşıdığından riskten korunma amaçlı türev araçlar olarak değerlendirilmediği ve muhasebeleştirilmediği.

Şirketin bilanco tarihi itibarıyla emsaliye hazine finansal varlıkları yoktur. Finansal yatırımın bulunmadığıdır.

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

Şirketin finansal tabirleri tarihi itibarıyla türev araçların mevcut değildir.

2.4.4. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar

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

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

2.4.5. Ticari Alacaklar/Ticari Taraflar

Ticari Alacaklar

Bir hizmet sunumunun tamamlanması veya bir kısıma ilişkin olarak finansal tabirlerin alınan müddetlerden olan alacaklardır.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hizmet uyumuna ticari alacak, işletmenin müşterilerinden tahsil etmeyi beklediği bedeli kapsayan olarak alınacak olarak ortaya çıktığında doğrulanır. Bedeli alınacak kapsaması olmayan ancak bedelin tahsilinin sadece bir vadeye bağlı olarak halinde söz konusu olmaktadır. Dolayısıyla bir alacağın ticari alacak olubolmaması için ferahness koşulları veya benzer özellikler ile müşterilerle yapılan anlaşmaları peşinde tutulmaktadır vadesiz olarak alınması gerekir. İşletmenin bedeli kapsaması olarak alınacak olarak ortaya çıkmadan mal veya hizmetlerini müşterilere devrederek edimini yerine getirdiği durumlarda ticari alacak ortaya çıkmaz, ilgili varlık "Satılacak Varlıklar" kaleminde gösterilir.

Ticari alacakların, ilgili taraflardan olan kısmı aynı bir alt kaleminde gösterilir.

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

Ticari alacakların vade farkları, faiz vb. taraflar hizmet kapsamı değil bir gelir, bir giderler vb. kapsamı finansal tabirlerin ayrılmış olduğu, bu taraflar da ticari alacaklarda gösterilir ve ilgili açıklamalar dipnotlarda yapılır. Söz konusu faiz gelirleri, bir giderler vb. Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamı Gelir Tablosunda ise Sadece Faaliyetlerden Diğer Gelirler içinde gösterilir.

Ticari alacakların paraya çevirilmesi için geçen süre, 12 aydan daha uzun olan dahil işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde bu tür alacakların dönen varlıklarda sınıflandırılması esastır.



Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar eritilmeden finansman gücünden yararlanılarak olarak gösterilir.

Şirket tahsil ihtimalinin kolaylığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmazdır. Objektif deliller, alacağın dava veya icra safhasında veya huzurluğun olması, alacağın, önemli finansal olarak işlevi düşmesi, alacağın teminatı düşmesi veya önemli ve alması beklentisiyle bir şekilde yapılmadığını gösteren gibi durumlardır. Şirket ayrıca bu karşılığa tutan, alacağın kayıtlı değeri ile tahsil edilebilecek tutar arasındaki farktır. Tahsil edilebilecek tutar, teminatların ve güvencülerin tahsil edilebilecek mablaglar dahil olarak faiz ile nakit alacakları, oluşan ticari alacağın orijinal ödenen faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeriştir.

Ayrıca Şirket, finansal tablolarda yer alan itim edilmiş maliyet hesabından muhasebeleştirilen ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğradığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığına belirli boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan olmaktadır. Beklenen kredi zararlarının hesaplanmasında, geçmiş kredi zarar deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik beklentileri de dikkate alınmaktadır.

Şüpheli alacak tutarını karşılık ayırmaması, tahsil, şüpheli alacak tutarının teminatının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kar veya zarar tablosuna gelir olarak kaydedilir.

- İlgili Taraf:

Şirket'in ilgili tarafları, hissedarlık, alıcılara dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karz tarafı arızaları ya da dolayı bir şekilde kontrol edilebilir veya önemli derecede etkilenebilir kuruluşları kapsamaktadır. Eksternal finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketler, bunların kilit yönetici personeli ve ilgili ilişkileri bilinen diğer kişiler, ilgili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Finansal tablolarda tanımlanan işletmelerle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletme ilişkili taraflardır.

a) Bir kişi veya bu kişilerin ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmelerle ilişkili sayılır: Şirketin kişisi,

- (i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya etkili kontrol gücüne sahip olunan durumlarda,
- (ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olunan durumlarda,
- (iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortağı olduğu kilit yönetici personelinin bir üyesi olunan durumlarda.

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

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı gruba bağlı olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkiler).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir gruba bağlı) işletmesi ya da işletmesi olunan halinde.



- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir işletme türüne iş ortaklığı olması halinde,
- (iv) İşletmelerden birinin dışarıdan bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu işletme işletmesini (işletni) olması halinde,
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmeyle çalışmalarını ilişkin olarak işleri ayrıntılı olarak sağlanan diğer bilgilerden oluşan bir raporlayan işletmenin konusuna böyle bir çıkarım olması halinde, 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 etkisine bakılmaksızın veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığına) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlgili tarafla yapılan işleri raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığının belirlenmesinin amaçlarıdır.

2.4.5. Stokların Varlıkları

TFRS 15'te stokların varlıklar olarak tanımlanan varlıkların sınıflandırılması kriterleri, TFRS 15'e göre stokların varlıklar, işletmelerin müşteriye devrettiği mal veya hizmetler karşılığında, söz konusu dışında başka bir şarta (örneğin işletmenin gelecekteki etkisine) bağlanacağı olan bedeli alma hakkıdır. Stokların varlıkların toplamı tutarı finansal durum tablosunda ayrı bir şekilde gösterilir.

Şirketin finansal tabloları tarihi itibarıyla stokların varlıklar olarak sınıflandırılmaktadır.

2.4.7. Diğer Alacaklar

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

Bu alacakların, ilişkili taraflardan olan kısmı ayrı bir tablo halinde özet formatta uygun olarak gösterilir.

2.4.8. Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel ertelen giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı oldukları safha uygun olan yarı mamul veya yarı mamul aşamada olduğu takdirde stoklara yansıtılmaktadır. Net gerçekleştirilebilir değer, değişken ticari faaliyetleri kapsamında oluşan tahmini satış fiyatından tahmini pazarlama maliyeti ile net bir gerçekleştirilebilir için yükümlenmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamıdır. İndirilebilirlikle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düşüyorsa, stoklar net gerçekleştirilebilir değere indirilir ve değer düşüklüğüne uğradığı yıla bir veya sonraki tabloya gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirilmesinden sonra olan kısımların gerçekleştirilebilirliği kaybetmesi veya değişken ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değere ulaşmadığı kanıtlanırsa, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.



Stokların maliyeti tıbbi aletlerin maliyetlerini, stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için karlımlar diğer maliyetleri içerir. Şirket ana faaliyet konusu ile ilgili stoklarında bulunmaktadır. Stokların tamamı şirket ana stratejisiyle birleştirilen faaliyet konusu ile ilgilidir.

2.4.9. Cash Varlıklar

TMS 41 kapsamındaki cash varlıklar ile hesap arasındaki tutarsızlıklar, kurumsal faaliyetle ilgili olmaları durumunda bu kaleme gösterilir. Bu kaleme, sadece kurumsal faaliyetle bulunan işletmeler tarafından kullanılır.

Şirketin finansal tabloları tarihi itibarıyla cash varlığı bulunmaktadır.

2.4.10. Peşin Ödenmiş Giderler

Özellikle tedariğileme yapılan ve daha sonraki bir dönemde (veya dönemlerde) gider ve maliyet hesaplarına aktarılacak tutarlar bu kaleme gösterilir. Kalemin oluşması aşaması durumunda ilgili tutarlar diğer dönem/duran varlıklar içinde tutulur.

2.4.11. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

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

2.4.12. Diğer Dönem/Duran Varlıklar

Devreden KDV, indirim KDV, diğer KDV, ayırım ve tasfiye rakamları gibi yukarıdaki kalemlerde gösterilmeyen dönem/duran varlıklar bu kaleme gösterilir.

2.4.13. Satış Amaçlı Sonlandırılan Duran Varlıklar

TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durulardan Faaliyetler Standardı çerçevesinde, defter değeri sürdürülmekte olan kullanımdan ziyade satış işlemi vasıtasıyla geri kazanılacak nispete bedeliyle satış amaçlı olarak sonlandırılan duran varlıklar ile elden çıkarılacak gruplara ilişkin diğer varlıklar bu kaleme gösterilir.

Ayrıca, TFRS 5 ayırma oranlarına dayanan amaçlı sonlandırılan duran varlıklar ile elden çıkarılacak gruplara ilişkin diğer varlıklar da, bunlara oranlarına dayanan yöntemde tahakküt bulundukları andan itibaren bu kaleme gösterilir. Bu durumda kalın ismi, bu varlıklar ifade edilmek üzere kullanılabilir.

Şirketin finansal tabloları tarihi itibarıyla satış amaçlı duran varlığı bulunmaktadır.

2.4.14. Örtakçılık Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

TMS 28 İştiraklerdeki ve İli Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı çerçevesinde örtakçılık yöntemiyle değerlendirilen iştirakler ile iliş ortaklıklar bu kaleme gösterilir.

Şirketin finansal tabloları tarihi itibarıyla örtakçılık yöntemiyle değerlendirilen iştirakler ile iliş ortaklıklar bulunmaktadır.



2.4.15. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı çerçevesinde, kira geliri veya değer artışı kazancı ya da her ikisi birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kira) tasarrufları elde tutulan gayrimenkuller (arazi, bina, arazi ve bina, binanın bir kısmı) bu kalemlerde gösterilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul tasarruflarına girme ve çıkma işlemleri uygun değer yöntemiyle kılınanlar durumunda, faaliyet kılınanlar çerçevesinde kira tasarrufları elde tutulan gayrimenkuller ile ilgili bir bakışla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak bu kalemlerde gösterilmeleri mümkündür.

Şirketin finansal tabloları tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulü bulmamaktadır.

2.4.16. Maddi Duran Varlıklar

Mal ve hizmet tüketimi veya arzında kullanılmak, başkalarına kiraya verilerek veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı doğrultusunda fiziki niteliği bulunan duran varlıklardır. TMS 16'ya göre maddi duran varlıklar, Finansal Duran Tablosunda ya da dipnotlarda, arazi ve arsalar, binalar, tesis, makine ve cihazlar, taşıtlar, demirbaşlar, yapılmakta olan yatırımlar, tazmin haklarının amortisman ve değerlenmesiyle ilgili varlıklar, diğer maddi varlıklar vb. şekilde sınıflandırılabilir.

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

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

Maddi varlıkların ömürlü kısımları aşağıdaki tablolarda ifa edilmektedir:

	Faydalı Ömür	Amortisman Oranı
Binalar	25 Yıl	%4
Taşıtlar	2 - 2,5 Yıl	%20 - %40 - %50
Mobilya ve Demirbaşlar	2 - 2,5 - 4 - 5 - 7 Yıl	%14 - %20 - %25 - %33 - %40 - %50
Diğer Maddi Varlıklar	2,5 Yıl	%40

Maddi duran varlıkları eklen çıkartmaları ya da bir maddi varlığın bütçesinin alınması sonucu oluşan kar veya kayıp satır başları ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Varlıkların niteliği ve işlevindeki fonksiyonu ile TMS 16'da yer alan diğer kriterler ile belirlenerek belirlenerek bütçesi ayrıca sunulan gelirler Finansal Duran Tablosunda ayrı bir kalem olarak gösterilir.

Maddi duran varlık alanları için veriliş olan avanslar, ilgili varlık aktifleştirilene kadar bu kalemlerde değil, "Faydalı Ömürlü Cihazlar" kalemi altında gösterilir.



2.4.17. Kullanım Hakkı Varlıkları

TPRS 16 Kurumlar Yasası'nın birincinin 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 temin eden işletmeler bu varlıklarını bu kaleme gısterir.

2.4.18. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan emelî fevri sahip olanlar, maliyet değerlerinden bir kısmı itfa payları ve bir kısmı değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilir. Bu varlıklar beklenen fayda beklentilerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tablolarda ortaya çıkan değişikliklerle olan etkilerini taşıdığı amaçla her yıl gözden geçirilir ve tablolardaki değişiklikler deriye döküldükten sonra kabul edilir. Satın alınan maddi olmayan duran varlıkların zararlı fevri sahip olanlar maliyet değerlerinden bir kısmı değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilir.

Bilgiyaar yazılımı:

Satın alınan bilgiyaar yazılımları, satın alımı anında ve satın alındıktan itibaren beşer olma kadar geçen sürede oluşan maliyetler türünden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, fayda beklentilerine göre itfa edilir.

Bilgiyaar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilgili maliyetler, çıkışları döneminde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kontrolü şirketin elinde olan, saptırılabilir ve kendine değli yarayan ürünleri ile olan ilişkilerinde bulunulan ve bir yılın fazla süre ile maliyetinin türünde akoracak fayda sağlanacak kararnamalar maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilir. Maliyetler, yazılım geliştirme çıkışlarını maliyetleri ve genel fevri giderlerini bir kısmını da içermektedir.

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

Aktifleştirilen geliştirme maliyetleri, belirli amaçların geliştirilmesine yönelik olarak işletme bünyesinde yapılan kararnamalarla olmaktadır. İşletme bünyesinde oluşturan maddi olmayan duran varlıklar, şirkete gelecekte akoracak fayda sağlanmasını amaçlayan okula kararlarla maliyet değerinden aktifleştirilmektedir.

Araştırma masrafları, okulağa dönük içerisinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

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

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

Maddi olmayan duran varlığı tanımlama, kullanma veya satma riyetinin olmas,

Maddi olmayan duran varlığın kullanılabilir veya satılabilir olması,



Varlığın ne şekilde (heriye dâhil olan bir ekonomik fayda sağlanacağını belli olmas,

Maddi olmayan duran varlığın geliştirilmesini amaçlanarak, ayrı kârussu varlığı kullanmak ya da satmak için uygun teknik, finansal ve başka kaynakların olması ve,

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

İşletme içi yaratılan maddi olmayan varlık türev, maddi olmayan duran varlığın yukarıda belirtilen muhasebeleştirme şartlarını karşıladığı andan itibaren oluşan harcamaların toplamı tutardır. İşletme içi yaratılan maddi olmayan varlıklar kayış sırasındaki harcamalar, geliştirme harcamaları olmaktadır dâimide gider olarak kaydedilir.

Bağımlı muhasebeleştirilmesi durumunda, işletme içi yaratılan maddi olmayan varlıklar da aynı olarak otom alının maddi olmayan duran varlıklar gibi maliyet değerlerinden bir kısmı ille paylar ve bir kısmı değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilir.

Maddi olmayan varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satısından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesini 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 tablolarda bir defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kâr veya zararı muhasebeleştirilir.

Maddi Duran Varlıklar ve Şerhiyle 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 inciler. Varlıklarında değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenmesini için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarına ölçülmeyeceği durumlarda Şirket, varlıkta ölçülen nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Nakit ve nakliye bir tablosu dışı belirlenmesi halinde şirket varlıkların nakit yaratan birimlere değerler. Bunun dışında olmaktadır durumunda, şirket varlıkların nakit ve tutarlı bir tablosu tutarını belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere değerler.

Şirketin ekonomik fayda olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yâni en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstermesi olmas durumunda değer düşüklüğü tutarına tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, aynı maliyetini düşüldükçe gelecekte uygun değeri ile kullanıma değerinden yüksek olmasıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilecek beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut olmaktadır piyasası değerlendirmesine göre pazarı kullanıma değerleri ve gelecekteki nakit akışların tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa ilgili riskleri yaratan vergi öncesi akıretten sonra kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarına defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirme tutarını ölçülmediği halde de değer düşüklüğü tutarını doğrudan kurşunlar içine muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü tutarın yeniden değerlerce değer azalış olarak dikkate alınır.



Değer düşüklüğü zararını sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlık (ya da ilgili nakit varolan birleşim) değer değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden gözden geçirilerek tutarı denek gelecek şekilde artırılır.

Artırılan değer değer, ilgili varlık (ya da ilgili nakit varolan birleşim) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmış olduğu dönemde ulaşacağı değer değeri aşamazdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden değerlendirilmez, değer düşüklüğü zararına ilişkin özel işlemi deşifre eden kayıtlar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme stopu olarak dikkate alınır.

Finansal olmayan, fiziksel cinsliği belirsiz olmayan, tasniflanabilir duran varlıklar bu kategoride gösterilir.

Bu varlıklardan sermaye, tek olarak tasniflanamayacak ve ayrı olarak kaydedilemeyecek, bir işletme birleşiminde edinilmiş diğer varlıklardan ortaya çıkan gelecekteki ekonomik faydadan ümitlenen varlık olup örnek formata uygun olarak Finansal Durum Tablosunda ayrıca gösterilir.

Sermaye dışındaki maddi olmayan duran varlıklar, haklar, geliştirme giderleri, yazılım programları, petrol, doğal gaz gibi yenilenebilir kaynaklara ilişkin haklar ve rezervler, maden kaynaklarına araştırılacak ve değerlendirilecekler için varlıklar, diğer maddi olmayan varlıklar şeklinde sınıflandırılabilir.

Şirket'in maddi olmayan varlıkların elde etme maliyetlerini tasnifinden kaynaklanmaz. Amortisman, varlığın fayda ömürleri baz alınarak ayrılmaktadır.

	Faydalı Ömür	Amortisman Oranı
Bilgisayar Yazılımları	3 Yıl	%33

2.4.15. Ertelemiş Vergi Varlığı

Ertelemiş vergi varlıklar, indirilebilir geçici farklar, gelecek dönemlere devreden kullanılmamış mali zararlar ve gelecek dönemlere devreden kullanılmamış vergi avantajları nedeniyle gelir tasnifinden oluşan vergilerle ilişkin gelecek dönemlerde geri kazanılacak olan tutarlar ifade eder.

Vergi mevzuatı açısından belirli income olmayan (örneğin) tutarları ilişkin olarak ertelemiş vergi varlığı kavramı kullanılmaz.

2.4.20. Kasa Vadeli / Uzun Vadeli Yıkılabilirlikler

Yıkılabilirlikler, geçmişte meydana gelen olaylardan kaynaklanan ve dönemsel/finansal durumdaki ekonomik fayda içeren değerlerin ıktıredex çıkıpna neden olacak olan mevcut zorunluluklardır. Bu tutarın, yıkılabilirliklerin temel özelliklerini belirlemek, bulunan Finansal Durum Tablosunda yer verilebilmesi için karşılaştırmalı olarak temel kriterleri belirlenmektedir. Bu nedenle, yıkılabilirlik kavramı, finansal tablolara yansıtma kriterlerini kapıradığı için Finansal Durum Tablosunda yer verilmeyecek yıkılabilirlikleri de kapsamaktadır.

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

(a) Normal faaliyet döngüsü içinde ödenmesini beklenmesi;



(b) Özellikle tınezi amaçlı olan tutarlar;

(c) Raporlama döneminin (bilanço tarihinden) sonra on iki ay içinde ödenmek olmasu veya

(d) İşletmenin yükümlülüğün ödenmesini, raporlama döneminin (bilanço tarihinden) sonundan itibaren on on iki ay süreyle eriteyebilmesine yönelik koşullara bir hükmeden bulunmaması.

Yükümlülüğün, kurşu tarafın seçimine bağlı olarak ödenmeyeceği dayalı finansal araç ihşak edilmesu suretiyle ödenmesine yönelik hükümler, anıflandırılmasu etkilemez.

2.4.21. Borçlanmalar

TMS 32’de tanımlanan finansal yükümlülüklerden, borçlanma niteliğine sahip olan, diğer bir ifadeyle ilk muhasebeleştirilmeden önce etkin faiz yöntemiyle hesaplanan ilk edimsiz maliyetinden çıkılan banka kredileri, ihşak edilmiş tahvil, bono ve senetler, bunlardan uzun dönemli olanlara anapisi tahakkül ve faizleri, finansal kiralama kılavuzlarından borçlar gibi finansal piyasalardan yapılan borçlanmalar bu kalemde gösterilir.

Finansal borçlanmalardan kısa vadeli yükümlülüklerden ilkin yukarıda yer verilen özellikleri taşıyanlar kısa vadeli, diğerleri uzun vadeli olarak anıflandırılır.

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

2.4.22. Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımlarını gösterdiği kalemde, Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarının faizleri olarak kalemde, “Kısa Vadeli Borçlanmalar”la birlikte “Finansal Borçlar” adı yeri ve tek bir kaleme altına gösterilir.

2.4.23. Diğer Finansal Yükümlülükler

TMS 32’de tanımlanan finansal yükümlülüklerden, borçlanma niteliğine sahip olmayan, diğer bir ifadeyle ilk muhasebeleştirilmeden önce etkin faiz yöntemiyle hesaplanan ilk edimsiz maliyetinden çıkılan ihşak araçlardan kaynaklanan yükümlülükler, finansal garanti sözleşmeleri gibi finansal yükümlülükler bu kalemde gösterilir.

2.4.24. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar

Finans sektöründe faaliyet gösteren ortaklıkları, bu faaliyetlerinden kaynaklanan borçları bu kalemde gösterilir. Dipnotta, her bir sektör barında ayrıntısı yer verilir. Örneğin, bankacılık faaliyetlerinden borçlar (mevduat, katılan hesaba), sigortacılık faaliyetlerinden borçlar (sigortacılık ve reasürans faaliyetlerinden borçlar, depolar, emeklilik faaliyetlerinden borçlar vb.), finansal kiralama faaliyetlerinden borçlar vb. gibi.

Şirketin finansal tablolarda teblih itibarıyla finans faaliyetlerinden borçları bulunmamaktadır.



2.4.25. Ticari Borçlar

Üçüncü kişilere tedarikçi maddeleri dolayısıyla borçlanırlar.

TMS 37'nin 11 inci paragrafı uyarınca bir borcun ticari borç olabilmesi için finansmanı kesinleşmiş veya benzer şekillerde tedarikçiyi tarafları bağlayan şekilde mutabakata varılmış olması gerekir. Raporlama tarihi finansal tablolarına alınma kriterlerini sağlayan ancak henüz bu şekilde mutabakata varılmamış borçlar, aynı paragrafın tabahhük olarak sıfırlanmışlardır. Bununla birlikte, finansal raporlama konusundaki diğerlik uygulamalarına paralellik sağlanmak amacıyla, söz konusu tabahhükler Finansal Durum Tablosunda "Ticari Borç" kalemleri içinde gösterilir.

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

Ticari borçların vade farkları, faiz vb. karşılığında yapılan tabahhükler de ticari borçlarda gösterilir ve bunların ilişkin açıklamalar dipnotlarda yapılır. Söz konusu faiz giderleri ve ihr fakları Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamı Gelir Tablosunda ise "Finan Faaliyetlerinden Diğer Giderler" içinde gösterilir.

Ticari borçlar vadeleri 12 aydan daha uzun olan dahil işletmelerin normal faaliyet döngüsünde içinde ne bir bir borçlarını kısa vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılmamıdır.

Şirket mevcut vadeli borçları piyasa koşullarına uygun olarak belirlendiği DİBS ve LIBOR faiz oranlarına dikine olarak riskin altına tabi tutulmuştur.

2.4.26. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Özetler, maaşlar ve sosyal güvenlik kesilen gibi diğerleri içinde çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlanırlar tutarlar bu kalemler gösterilir. İşletmenin yarınlarını karşılığıyla, alternatif olarak "Çalışanlara Özet Tabahhükleri" vb. şekilde sınıflandırılabilir. Kalemler önemli olanı durumunda, ilgili tutar "Ticari Borçlar" kaleminde gösterilir.

2.4.27. Diğer Borçlar

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

İlgili taraflardan finansman sağlama amacıyla finansal piyasalarda yapılan borçlanmalar bu kalemler değil vadelerine göre kısa veya uzun vadeli borçlanmalar altında gösterilir. Tutarların önemli olanı durumunda, bunlar için ayrı kalemler açılır.

2.4.28. Sözleşme Yükümlülükleri

TFBS 15'te sözleşme yükümlülüğü olarak tanımlanan yükümlülüklerin ifadesinde kullanılır. TFBS 15'e göre sözleşme yükümlülüğü, işletmenin müşteriye tutulmuş (veya tahvil hak kazandığı) bedel karşılığında mal veya hizmetleri müşteriye devretme yükümlülüğüdür.

Bir mal veya hizmet müşteriye devredilmeden önce, müşteriye bedeli ödemesi veya işletmenin bedeli karşılığında alması beklenen (başka bir ifadeyle, bir sözleşmenin bu anlamda) bu anlamda, sözleşme



yükümlülüğü ortaya çıkar. Şöyleyse yükümlülüklerin toplam tutarı finansal durum tablosunda ayrı bir şekilde gösterilir.

Şirketin finansal tabirleri tarihi itibarıyla şöyleyse yükümlülüğü bulunmaktadır:

2.4.29. Devlet Tevrik ve Yardımları

TMS 20 kapsamında, varlıklarla ilgili tevriklerin sonucunda ilgili alternatifin seçilmesi halinde elde edilen gelir olarak gösterilen tutarlar bu kalemdedir.

Şirketin finansal tabirleri tarihi itibarıyla devlet tevrik ve yardımları bulunmaktadır.

2.4.30. Erteleme Gelirleri (Şöyleyse Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)

İçinde bulunduğu dönemde tahsil edilen ya da toplanan olarak tahsil hak kazanılan ancak gelecek dönemlere ait olan gelirlere ilişkin yükümlülüklerdir. Bu niteliklere haiz olması birlikte TFRS 15'e göre ayrı olarak finansal durum tablosunda ayrılmayan geçmiş dönem şöyleyse yükümlülükleri bu kalemdedir. "Şöyleyse Yükümlülükleri" kaleminde gösterilir.

Şirketin finansal tabirleri tarihi itibarıyla ertelenmiş gelirleri bulunmaktadır.

2.4.31. Dönem Kim Vergi Yükümlülüğü

TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödemesi beklenen kısmı bu kalemdedir. Dönem kazancı peşin dönem vergileri bu tutardan düşülerek "Cari Dönem Vergisiyle İlgili Vartılar" kaleminde gösterilir.

Karın kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Dönem kazancı veya zarar üzerinden vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi kapsamaktadır.

Cari dönem vergisi

Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem kazancı vergisi tabii olan kısmı üzerinden ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları ile yıllıklikteki vergi mevzuatı uyarınca hesaplanan vergi yükümlülüğü kayıtlardan kapsamaktadır.

Erteleme vergisi

Erteleme vergisi, 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. Erteleme vergisi, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yıllıklikte olan veya yıllıklikte olmayan vergi matrahı ve vergi mevzuatı değişikliği alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Erteleme vergisi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenen vergi tutarlarında yapılacak tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Ticaret Sicil Yönetmeliğine Tabi Kurum (TJK) olarak ifade edilmektedir)

tablolara yansımaktadır. Ertelemenin vergi yükümlülüğü, tıbi vergilendirilebilir geçici farklar için hesaplanırken ertelemenin vergi veriliş geleneğinde vergiye tabi kar ekide etmek suretiyle indirilebilir geçici farklardan yansıtılmaması ile erteleme maddesi olarak getiyle finansal tablolara alınır. Ertelemenin vergi verilişinden bir kurumun veya kurumların sağlayacağı faydadan elde edilemeyecek kazanç verecek ölçüde mah kar ekide erteleme maddesi olmadığı ölçekte, ertelemenin vergi verilişinin kayıtlı değeri sıfırdır.

Aynı tüketicinin vergi mevzuatına tabi olması ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakta bulunması suretiyle ertelemenin vergi verilişinden ve ertelemenin vergi yükümlülüğüne, karşılık olarak birbiriinden mahsup edile.

Dönen cari ve ertelemenin vergisi

Doğrudan ödemelerde olarak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlerin ilişkin ertelemenin vergi ile doğrudan ödemelerde muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayıtlı dönemden kaynaklananlar halinde cari vergi ile ödenen alı ertelemenin vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

2.4.22. Karşılıklar

Karşılıklar, zararı veya tutarı belli olmayan yükümlülüklerdir. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı kapsamında çalışanlara sağlanan faydaların ilişkin olan karşılıklar, finansal riskleri taşıyanlar için karşılıklar ile garanti karşılıklar, olan tazminat, oysa ve tazminat, yitirilen yapılandırma karşılıkları, ekonomik açıdan olumsuzluk olumsuzluk için ayrılan karşılıklar gibi TMS 37 kapsamında ayrılmış olan karşılıklar dışında diğer karşılıklar altı kalemlerde gösterilir.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem Tazminatları

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

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkartılma durumunda ödenmektedir. UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("UMS 19") uyarınca ayrı kuruma farklı ödemeler tazminatı olarak emeklilik fayda planları olarak nitelenmektedir.

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedenle bağlı olmaksızın işten ayrılan, emeklilik hizmeti için görev yapmış, serbest eden, emeklilik için 25, kadınlara için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yasası gereği personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. Hesaplamada net ikramat oranı ile gelecekte ödenmek üzere tazminatların birleşik taksit ilavesiyle bugünkü değerleri bulunmaktadır.

Şirket personeli ile ilgili tazminatları fayda planlarında aktarılmış konular hesaplaması, finansal tablolarda da gösterilmektedir.

İzin karşılığı

Şirket personelinin önceden yıllarda kullanmadığı izinler neticesinde oluşan izin bakiyeleri için karşılık ayrılmaktadır.



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2019 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Ticaret Sicil No: 292594/Şişli TTK Kurum (TL) Sicil No: 292594/Şişli TTK Kurum)

İkincilığa dahil olan diğer taraflara satış alınması halinde de alınan paylar bu kapsamda gösterilecektir. Bu türler TMS 32 kapsamında "Karşılıklı İştirak Sermaye Dönüşümü" kaleminde gösterilir, geri alınan payların aynı ve satışı neticesinde diğer şirketler kâr veya zararları gösterirler.

2.4.46. Karşılıklı İştirak Sermaye Dönüşümü (-)

Bu kaleme, iştirakin paylarını ikincilığa dahil olan diğer taraflara satış alınması halinde ödenmiş sermayesinin yasal kayıtlardaki tutarıyla gösterilmesini tanımlar. Ödenmiş sermaye tutarını, ödenmiş sermaye dipnındaki bir kaleme ile değiştirilmesini sağlamak için kullanılır.

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

2.4.47. Paylara İlişkin Primiz/İstisnalar

Pay ihraç primleri, iptal edilen ortaklık payları, kontrol gücü olmayan diğer ortaklıklara pay satış işlemleri gibi sermaye hareketleri dolayısıyla ortaya çıkan ve sermayenin bir parçası sayılan tutarların izlendiği kalemdir. Nominal değerin altında bir fiyatla ihraç edilen paylara ilişkin nominal değer ile ihraç fiyat arasındaki fark nedeniyle oluşan negatif farklar dipnotlarda ayrıca gösterilir.

2.4.48. Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bu kaleme, diğer kapsamlı gelir unsuru olarak tanımlanan ve ortaya çıktıkları dönemde doğrudan diğer kapsamlı unsuru olarak raporlanacak ve hiçbir durumda kâr veya zarar aktarılmayacak yeniden değerleme ve diğer kazanç/kayıplar (maddi durum varlıklar yeniden değerleme artışı/kayıpları, maddi olmayan durur varlıklar yeniden değerleme artışı/kayıpları, tanımlanmış fayda planları yeniden değerleme kazançları/kayıpları) ile diğer kazanç ve kayıplar gibi gelir unsurları içerir.

Şirketin mali tablo dönemi itibarıyla kâr veya zarar yeniden sınıflandırılacak bütün tanımlı aktarımlar kazanç ve kayıplar kaydedilen birlikli diğer kapsamlı gelirler veya giderleri içermez.

2.4.49. Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bu kaleme, diğer kapsamlı gelir (gider) unsuru olarak tanımlanan ve ortaya çıktıkları dönemde doğrudan diğer kapsamlı unsuru olarak raporlanacak ve sonunda kâr veya zarar aktarılanlar. Yabancı para çevirimi farkları, Yeniden değerleme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları (İştiraklere hazırlanan finansal varlıkları yeniden değerleme ve/veya sınıflandırma kazançları/kayıpları, Öncelikli yatırımlarla değerlemesi yatırımları diğer kapsamlı gelirlerden çıkarılarak sınıflandırılacak paylar), Riskten korunma kazanç/kayıpları (Nakit akış riskinden korunma kazançları/kayıpları, Yurtiçindeki iştiraklere ilişkin yatırım riskinden korunma kazançları/kayıpları) ile Diğer kapsamlı gelir (gider) unsurları içerir.

2.4.50. Karşın Ayrılan Karşılık Yedekler (Kar dağıtım zamanı dışında ayrılan yedekler)

Öncelikli dönemlerle karardan, kazanç veya sözleşme koşulları neticesinde nedeniyle veya kar dağıtım dışındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satın alma/kazancıdan vergi avantajı elde edilebilirlik) için ayrılan yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları teminden gösterilecek olup, TMS çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar gözetilerek yılın kar/zararına ilgilendirilir.



2.4.45. Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Net dönem karı/davetdeki birleşik kar/zararlar bu kalemlerde ayrıntılandırılarak gösterilir. Özetli birleşik dönemler niteliğinde olan -dönemler ya da dönemler- olan- olanlar aynı şekilde de birleşik kar/zarar ve bu kalemlerde gösterilir.

2.4.46. Nakit Akışı Tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapıya ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasına ilişkin verileri, gıda yönetimine yansıması hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablosunu düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, dönemler ilgili nakit akışları, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde ayrıntılandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinde kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in ana faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullanıldığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansal faaliyetlerinde kullanıldığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değişim, nakit ve vadeli banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kıymetli peşinlikler kasa vadeli, yıllık olarak elde edilen ve vadeli 3 ay veya daha kısa olan yatırımlar içermektedir.

2.4.47. Emsal Faaliyetler

Emsal faaliyetler, bir işletmenin ana faaliyetine eşitlikte faaliyetlerdir. Aşağıda tanımlanan yatırım ve finansman faaliyetleri kapsamına girmeyen diğer faaliyetler de emsal faaliyetler kapsamına dışlanmaktadır.

Hanlar/Gıda Kaydedilmesi

Gelirler, "TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinde Hanlar" standardı kapsamında Şirket'in müşterilerine malik olduğu mal veya hizmetleri devri kapsamında hak kazanmaya başladığı belirli zamanlar bir tutar üzerinden finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Bu amaçla TFRS 15 hükümleri çerçevesinde hanlar kayda alınmasında 5 aşamalı 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 hanlara kaydedilmesi

Şirket, TFRS 15 uyarınca müşteri sözleşmelerinde malik olduğu yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle malları ve hizmetlerini kontrolü devredildiğinde hanları finansal tablolara almaktadır. Sözleşmelerin tarafına kararlaştırılan dönemlere zamanlaması belirli bir finansal boyut



sağlayorsa, işlem bedeli bedirilmiş tahakkuk edilen bedelde paranın zaman değerinin etkisine göre düzenlenmektedir.

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

Genel yönetim giderleri, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ile TMS 38 Modül Olmayan Durum Varlıklar Standardı çerçevesinde doğrudan bir veya müratla ilişkilendirilen araştırma ve geliştirme giderleri ayrı ayrı gösterilir. Söz konusu giderlere bunlara ilişkin amortisman ve ifa giderleriyle, çıkışlarını sağlayan fiydatlar da dahildir.

2.4.49. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler

Esas faaliyetlerden kaynaklanmakta bulunan, esas faaliyetlere ilişkin gelir ve giderlerin haricinde, kısıt tasarrufları karşılamayan kısımların, satışların maliyetleri giriyen kayıplar, yatırım ve finansman faaliyetleri 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 yatırımları ifade eder ve elde çıkarılmasına ilişkin faaliyetlerdir. Hangi faaliyetlerin yatırım faaliyetleri kapsamına girdiği TMS 7 çerçevesinde değerlendirilir.

Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler ve bunlara ilişkin giderler diğerlikler suretiyle yatırım faaliyetleri kısmından tutulur. Örneğin yatırımına göre değerlendirilen yatırımları varlık bir veya mürat (pay)ları ilgili kısımlara aktarılır ya da çıkarılır. Örneğin yatırım ile değerlendirilen yatırımlara, raporlayan işletmenin esas faaliyetleri parçası olmayan durumlarda, bu kısımlar "Diğer Faaliyetler Diğerlikleri"nde raporlanır.

2.4.51. Finansman Gelirleri/Finansman Giderleri

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

Pazar içi bir menkul kıymetli edimlerden önce ödemelerin faizi şeklinde durumlarda, ayrıca tahakkuk edilen faiz, edimin tutarı ve edimin sonuna dönene kadar ve yabancı edimin sonuna ait gelir olarak finansal tablolarda yansıtılır.

Kredilik mevduat hesabı ile kısa ve uzun vadeli borçlanmalar uygulanmış faizler, yabancı para ile borçlanmalarla, bu faaliyetlere yabancı dışlanarak olarak diğerlikler kısmından diğerlikler olarak rapor, bu faizlerin finansal giderlerde gösterilmektedir.

2.4.52. Hisse Başına Kazanç

Aktif hisse başına kazanç, ana ortaklığın aktif hisse senetli sahiplerinin payına düşen kazanç veya zararın (pay), dövizin aktif hisse senetli sahiplerinin payına düşen kazanç (payda) bölünmesiyle hesaplanır. Salanların hisse başına kazancı hesaplanırken, şirket, ana ortaklığın aktif hisse senetli sahiplerinin payına düşen bir veya mürat ile aktiflik oranlarına hisse senetli sahipleri, mülklerine etki olan potansiyel aktif hisse senetlerinin etkilerine göre düzenlenir.



2.4.53. Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para parantez varlıklar ve borçlar, bilanço tarihi ile bilançosun yayını için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olaylar kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki dönemlere ilişkin olayları ortaya çıkması durumunda, finansal tabirlerin amacı tutarları bu yeni durumu uygun şekilde düzeltir.

2.4.54. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, kamu ilânı herhangi bir durumu veya diğer açıklanmış finansal bilgilerin karara ya açıklanmasından sonra ortaya çıkan olaylardır. Bilanço tarihi ile bilançosun yayını için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olaylar kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki dönemlere ilişkin olayları ortaya çıkması durumunda, finansal tabirlerin amacı tutarları bu yeni durumu uygun şekilde düzeltir.

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirmesi, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tablolara hazırlanması, finansal durum tabiri ve belli ölçüyle raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, para birim varlıklarını ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönem boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyecek tahmin ve varsayımlara dayanmaktadır. 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 Kurumu (TMSK) ve TMSK' ın Türkiye Finansal Raporlama Yürürlük Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2020 tarihinde başlayan yıl ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS' lerdeki değişiklik ve yorumlarda şirket'in finansal tabloları üzerinde etkili olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

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

TFRS 3	(Değişiklikler) İşletme Tasarı
TMS 1 ve TMS 8	(Değişiklikler) Önemlilik Tasarı
TFRS 9, TMS 19 ve TFRS 7	(Değişiklikler) Önemli Faiz Oranı Reformu
TFRS 16	(Değişiklikler) COVID-19 ile İlgili Kira İstisnaları
Kavramsal Çerçeve	(Değişiklikler) TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler
TFRS 3 (Değişiklikler) İşletme Tasarı	

Bir faaliyet ve varlık grubunun edinilmesinin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değişiklik için "işletme" tasarı benzeridir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerine standartlarda yer alan "işletme" tasarı değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklikte benzer:

Bir işletmenin gelirler ve bir diğer işletmenin gelirleri teyit edilerek, şirketin elinde olması ve diğer ve grubunun birleşme çıkartmaları raporlanmasında benzeri tutukta bulunması gerektiği kanunların açıklık getirilmiştir.



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEMEK A.Ş.

31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AIT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile o(a)lan faaliyetlerden diğer gelirler neticesinde elde edilerek işletme sonucu sadeleştirilmiştir.

Bir işletme bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu olduğuna karar verene öncelikli kolaylaştırmak için isteye bağlı bir teskidnameyi.

TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler) Önemlilik Kriteri

Önemlilik kriterindeki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8'deki değişiklikler), "Önemlilik" kavramını etkilemez ve Kavramsal Çerçeve'de kullanılan tanıma ve standartları revize eder.

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

Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu kuruma kalenize veya kuruma oranının nakit akışlarına dayanarak oluşturulan gösterge faiz oranına değişimleneceği varsayımı altında kuruma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edileceği konusunda açıklık getirir.

TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'a İlgili Olarak Kim Ödemelerinde Tazminat İhtiyaçları

Şirket kuruma değişiklik ile Şirket COVID-19'dan dolayı yapılan kim ihtiyacının kısırlanması yapılan bir değişiklik olup elverişli değerlendirilmemesi teskil edilebilir. Örneğin kolaylaştırıcı uygulama, sadece kim ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tazminat ihtiyacı için ve yalnızca açıklardaki kopukları tanımlı karşılanıldığında uygulanır.

Kim ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kısırlama bedelinin revize edilmesinin sadece olması ve revize edilen bedelin, değişikliğin tamamı için kısırlama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelin daha farklı olması,

Kim ödemelerinde meydana gelen herhangi bir artışın, sadece normalde var olan 30 Haziran 2022 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve

Kısırlanmanın diğer hükümler ve kopuklarında önemli ölçüde bir değişikliğe uğramaması.

COVID-19'a İlgili Olarak Kim Ödemelerinde Tazminat İhtiyaçları TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler kısırlama teskidleri, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanarak olumlu birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

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

Ayrımla İlişkin Değişiklikler teskidleri yapılan diğer tüm değişiklikler uygulamaya erken uygulamaya izin verilir.

NOT 3 İŞLETME BİRLİKLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla iş birleşimlerini kapsamındaki herhangi bir işletme birleşiminde bulunmamaktadır (31 Aralık 2019 - Yoktur)



NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI

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

NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler ve bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

A- Alacak ve Borçlar**(31 Aralık 2020)**

Adı Soyadı/Ünvanı	Ticari Alacaklar	Ticari Ölm. Alacaklar	Ticari Borçlar	Ticari Ölm. Borçlar
Ortaklar	-	2.414.138	-	-
Toplam	-	2.414.138	-	-

(31 Aralık 2019)

Adı Soyadı/Ünvanı	Ticari Alacaklar	Ticari Ölm. Alacaklar	Ticari Borçlar	Ticari Ölm. Borçlar
Ortaklar	-	960.373	-	-
Toplam	-	960.373	-	-

B- Mal ve Hizmet Alınır Satılır**a-Mal ve Hizmet Alınları****(31 Aralık 2020)**

Adı Soyadı/Ünvanı	Mal	Hizmet	Diğer	Toplam
Ortaklar	-	-	2.216.454	2.216.454
Toplam	-	-	2.216.454	2.216.454

a-Mal ve Hizmet Alınları**(31 Aralık 2019)**

Adı Soyadı/Ünvanı	Mal	Hizmet	Diğer	Toplam
Ortaklar	-	-	2.478.993	2.478.993
Toplam	-	-	2.478.993	2.478.993

b-Mal ve Hizmet Satışları**(31 Aralık 2020)**

Adı Soyadı/Ünvanı	Mal*	Hizmet	Diğer	Toplam
Ortaklar	1.200.000	-	2.952.973	4.152.973
Toplam	1.200.000	-	2.952.973	4.152.973

*Aktifle kayıtlı bulancın dönemci oranları ile ilgili işleminden kaynaklı olarak tutar.



(31 Aralık 2019)

Adı-Soyadı/Ünvanı	Mal	Hizmet	Diğer	Tutarları
Ortaklar	-	-	-	-
Taahhütler	-	-	-	-

C-Yönetim Kurulu Başkanı, Üyeleri, Genel Müdür ve Yardımcılarının sağlanan ücret ve benzeri maddeler

Yönetim Kurulu Başkanı, Üyeleri, Genel Müdür ve Yardımcılarının sağlanan ücret ve benzeri maddeler 207.828 TL' dir. (31 Aralık 2019 - 219.124 TL' dir.)

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

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

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

E-İlişkili Kuruluşlardan Alacaklar Nedeniyle Ayrılan Şüpheli Alacak Karşılık Tutarları

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

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2020	31.12.2019
Kasa	9.397	11.208
Bankalar	35.121	279.022
Tutarları	44.518	290.230

Bu bilançoların içerisinde likitlik mevcut bulunmamaktadır.

NOT 7 FİNANSAL YATIRIM VE YÜKÜMLÜLÜKLER

A- Finansal Yatırımlar

Bilansta 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, finansal yatırımları bulunmamaktadır.



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI BİPNOTLAR

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

B- Finansal Borçlar

Finansal borçlanmaları oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

a) İlişkili Olmayan Taraflardan Kıs Vadeli Borçlanmalar

Banka Kredileri	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı	İzlenmiş Faiz	Toplam
31 Aralık 2020	TL	%9 - %10 - %14	15.196	121	15.227

b) İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kıs Vadeli Kısımın

Banka Kredileri	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı	İzlenmiş Faiz	Toplam
31 Aralık 2020	TL	%9 - %10 - %14	199.895	891	191.696
31 Aralık 2019	TL	%10	169.072	468	169.540

c) İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar

Banka Kredileri	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı
31 Aralık 2020	TL	%9	348.388
31 Aralık 2019	TL	%10	247.894

Şirketin 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, kırsal kurum işletmelerinden kaynaklı yükümlülükleri bulunmaktadır.

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

Krediler ve Kırsal Yükümlülükleri	31.12.2020	31.12.2019
0-3 ay	53.602	38.269
4-12 ay	153.321	122.271
1-5 +1	348.388	247.894
Toplam	555.311	408.434

d) Diğer Finansal Yükümlülükler

Şirketin 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla diğer finansal yükümlülüklerine ilişkin hesap hareketleri aşağıdaki tablo ile gösterilmiştir.

Diğer Finansal Yükümlülükler	31.12.2020	31.12.2019
Kredi Kartı Borçları	-	2.564
Toplam	-	2.564



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Ticari ve diğer faaliyetler için Türk Lirası (TL) cinsinde ifade edilmiştir)

NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**A- Ticari Alacaklar****a- Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari Alacaklar	31.12.2020	31.12.2019
Ahşaklar	143.983	400.474
Ticari Alacaklar Riskizitesi(-)	(1.854)	-
Belemler Kredi Zarfıdan	(1.490)	-
Toplam	140.639	400.474

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

Şirketin yapıldığı ticari alacak karşılığı bulunmamaktadır.

Ticari alacaklar, normal iş kapsamında satılan hizmetler için müşterilerden olan alacaklardır. Ticari alacakların vadeleri ortalama 30 gündür.

Vadeli ticari alacaklar için piyasa koşullarına ve diğer müşterilere göre müşterilere belirli vade farkları uygulanmakta, vadeli ve kısa vadeli müşteriler için yine piyasa koşullarına ve diğer müşterilere göre belirli indirimler uygulanmaktadır.

Şirket, hukuki tedbirler ile ilgili kurulların tavsiyelerinin uyarınca için ilgili bakiyelere göre özel karşılık ayırmaktadır.

B. Ticari Borçlar**a- Kısa Vadeli Ticari Borçlar**

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
Satıcılar	122.881	203.761
Ticari Borçlar Riskizitesi(-)	(1.539)	-
Diğer Ticari Borçlar	3.312	-
Toplam	124.654	203.761

b- Uzun Vadeli Ticari Borçlar

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

Ticari borçlar, normal iş kapsamında satın alınan malzemeler veya hizmetler için satıcılardan olan borçlardır. Ticari borçların geri ödeme süreleri ortalama 30 gündür.



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 : DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

A- Diğer Alacaklar**a-Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

Diğer Alacaklar	31.12.2020	31.12.2019
Cetakkardan Alacaklar	2.414.138	960.573
Diğer Alacaklar	8.975	57.010
Toplam	2.423.113	1.017.583

b-Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Şirketin 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklarına ilişkin detay aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2020	31.12.2019
Verilen Depozito Ve Teminatlar	1.011	714
Toplam	1.011	714

B-Diğer Borçlar

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

a-Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Diğer Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
Diğer Çeşitli Borçlar	-	2.514
Ödenecek Vergi Ve Fonlar	17.119	-
Toplam	17.119	2.514

b-Uzun Vadeli Diğer Borçlar

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

NOT 10 : STOKLAR

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla şirketin stoku bulunmamaktadır.



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11: PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin ve ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

A-PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**a- Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2020	31.12.2019
Verilen Sipariş Avansları	24.839	9.577
Verilen Avanslar Karşılığı(-)	(252)	-
Gelirlik Aylara Ait Giderler	41.873	48.116
Totaller	66.460	57.693

b- Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Görülen 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş gideri bulunmamaktadır.

B-ERTELENMİŞ GELİRLER**Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler**

Görülen 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Ertelemiş Gelirler	31.12.2020	31.12.2019
Alınan Sipariş Avansları	4.800	3.150
Dikili Olmayan Taraflardan Vade Farkı Gelirleri	-	55.940
Totaller	4.800	59.090

NOT 12: CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

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

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

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

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2020	31.12.2019
Devrden KDV	62.903	-
Totaller	62.903	-



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Yatırım amaçlı bulundurulmuş Taahhüt Ücreti (TL) olarak ifade edilmektedir)

NOT 14 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2020	31.12.2019
Ödenecek Vergi Ve Fonlar	-	40.931
Toplam	-	40.931

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla şirketin diğer kısa vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

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

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

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2020	31.12.2019
Devreden KDV	62.903	-
Toplam	62.903	-

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla şirketin diğer kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerini bulundurmamaktadır.

NOT 16 SATIŞ AMAÇLI HİPOTEFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

Şirketin 31.12.2020 tarihi itibarıyla satış amaçlı dönen varlığı bulunmamaktadır. (31.12.2019 - Yoktur)

NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirketin 31.12.2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	31.12.2020	31.12.2019
Binalar	-	1.431.023
Toplam	-	-

31.12.2020 ve 31.12.2020 tarihlerinde sona eren yılları ait faaliyet yatırımları yatırım amaçlı gayrimenkullerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2020

Maliyet Değeri	Bilanlar	Toplam
1 Ocak 2020 İtibarıyla Açık Bakiyesi	1.518.358	1.518.358
Cikarilar	(1.518.358)	(1.518.358)
31 Aralık 2020 Kapanan Bakiyesi	-	-

Hesaplar İtfa Faizleri

1 Ocak 2020 İtibarıyla Açık Bakiyesi	(67.335)	(67.335)
Cikarilar	67.335	67.335
31 Aralık 2020 Kapanan Bakiyesi	-	-

31 Aralık 2020 Net Defter Değeri	-	-
----------------------------------	---	---

31 Aralık 2019

Maliyet Değeri	Bilanlar	Toplam
1 Ocak 2019 İtibarıyla Açık Bakiyesi	1.518.358	1.518.358
Cikarilar	-	-
31 Aralık 2019 Kapanan Bakiyesi	1.518.358	1.518.358

Hesaplar İtfa Faizleri

1 Ocak 2019 İtibarıyla Açık Bakiyesi	-	-
Dönem Gideri	(67.335)	(67.335)
31 Aralık 2019 Kapanan Bakiyesi	(67.335)	(67.335)

31 Aralık 2019 Net Defter Değeri	1.451.023	1.451.023
----------------------------------	-----------	-----------

NOT 18: MADDİ DURAN VARLIKLAR

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi duran varlıklar ve ilgili kırtiriyat arzetimlerinde görüldüğü tarakotlar aşağıdaki gibidir:



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHİ KURUNDE SONA ERİEN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

21.0000.2020

Maliyet Değeri	Araç Ve Araçlar	Binalar	Taahhütler	Devletler	Özellik Maliyetleri	Tutarlar
1 Ocak 2020 itibarıyla açık bakiye	533.440	946.560	756.897	370.269	46.610	2.632.776
İstatistiksel değerlerle ödemiş varlıklar	-	-	2.362.167	61.694	3.812	2.367.673
Aktifler Yatırım	-	-	-	-	-	-
Çoklu	-	-	(992.717)	-	-	(992.717)
Vergi	(332.440)	532.440	-	-	-	-
Dönüşüm	-	-	3	-	-	3
31 Aralık 2020 Kapanış Bakiyesi	-	1.479.000	2.666.349	431.963	50.422	4.007.734
Birlikli Anonimleşmeler	-	-	-	-	-	-
1 Ocak 2020 itibarıyla açık bakiye	-	(159.748)	(243.184)	(312.585)	(46.610)	(762.127)
İstatistiksel değerlerle ödemiş varlıklar	-	(59.277)	(383.836)	(54.246)	(1.110)	(418.269)
Çoklu	-	-	253.134	6.102	-	259.236
Vergi	-	-	-	-	-	-
Dönüşüm	-	(88.667)	(102.743)	8.243	1	(184.166)
31 Aralık 2020 Kapanış Bakiyesi	-	(298.692)	(396.439)	(352.488)	(47.719)	(1.105.336)
31 Aralık 2020 Net Değer Bakiyesi	-	1.170.308	1.669.910	79.475	2.763	2.932.414



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

31 Aralık 2019

Maliyet Düşürü	Aras Ve Araslar	Bisimler	Tağlar	Değerler	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi)	-	1.479.000	789.045	328.468	48.610	2.643.123
Statik alım yoluyla edinilen varlıklar	-	-	592.396	41.803	-	634.197
Aktiflenen Yatırım	-	-	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-
Vizyon	532.440	-532.440	-624.544	-	-	-624.544
Dönüşler	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2020 Kapanış Bakiyesi	532.440	946.560	756.897	378.269	48.610	2.662.776
Birlikli Amortismanlar						
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(187.363)	(351.021)	(237.935)	(35.525)	(822.042)
Dönem geliri	-	(62.763)	(120.462)	(18.425)	(7.351)	(224.101)
Çıkışlar	-	-	98.658	-	-	98.658
Vizyon	-	86.576	129.840	(16.723)	(8.874)	191.357
Dönüşler	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2020 Kapanış Bakiyesi	-	(159.740)	(243.184)	(172.585)	(46.610)	(762.127)
31 Aralık 2020 Net Değer Düşürü	532.440	786.812	513.713	37.684	-	1.890.649



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklardan 418.263 TL, maddi olmayan duran varlıklar için 745 TL olmak üzere toplam 419.008 TL amortisman gideri ve iffa payı hesaplanmış olup; Tutarlar hisseli devrin giderlerine giderlerine aittir.

Maddi duran varlıklara, tahmin edilen oluşum riskleri aşağıdaki gibidir:

	Paydaş Ömrü	Amortisman Oranı
Binalar	25 Yıl	%4
Tesisler	2 - 2,5 Yıl	%20 - %40 - %50
Mobil ve Durağanlar	2 - 2,5 - 4 - 5 - 7 Yıl	%14 - %20 - %25 - %33 - %40 - %50
Genel Maliyetler	2,5 Yıl	%40

Maddi Duran Varlıkların Yarılanı Giderilme Durumu ve Garantisizlik Riski, İpotekler

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar arasında mülk, sermaye mülkü, ipotek ve yoktur. (31 Aralık 2019-Yoktur.)

NOT 19 MADDEİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birleşim amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020

Maliyet Değeri	Haklar	Toplam
1 Ocak 2019 itibarıyla açık bakiyesi	34.915	34.915
Alınlar	5.782	5.782
Çıkışlar	-	-
Virman	-	-
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	40.697	40.697

Birleşim İfa Payları

1 Ocak 2019 itibarıyla açık bakiyesi	(33.433)	(33.433)
Dönem gideri	(745)	(745)
Çıkışlar	-	-
Dönem	(1.462)	(1.462)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	(35.640)	(35.640)

31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	5.027	5.027
--	--------------	--------------



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL'dir (TLC) olarak ifade edilmiştir)

31 Aralık 2019

Malîyet Değeri	Balans	Torun
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	34.915	34.915
Azaltlar	-	-
Çıkışlar	-	-
Virans	-	-
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	34.915	34.915

Birikmiş İfa Payları

1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	(33.453)	(33.453)
Dönem gideri	-	-
Çıkışlar	-	-
Dönem	-	-
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	(33.453)	(33.453)

31 Aralık 2019 itibarıyla net değer değeri	1.462	1.462
---	--------------	--------------

Malîyet Olmayan Durum Varlıklarına İyileştirici Etkileri Dikkate Alınarak Belirlenen Olanın Aşağıdaki Gibidir:

	Paçalık Dönür	Amortisman Öncesi
Haklar	3 Yıl	633

NOT 20: KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Kullanım hakkı varlıkları 31 Aralık 2020 ve 31.12.2019 tarihli itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ile ilgili bakiyesi bulunmaktadır.

NOT 21: ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI / YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Erteleme vergi varlığı / yükümlülüğü oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Erteleme Vergi Varlığı / Yükümlülüğü	31.12.2020	31.12.2019
Erteleme Vergi Varlığı	19.334	-
Erteleme Vergi Yükümlülüğü	-	170.686
Toplam	19.334	170.686

Şirket, vergileme esas yasal finansal tabirler ile Kurum Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KOK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tabirler arasında bulunan vergi yükümlülüklerinden kaynaklanan geçici zamanlaması farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Şirket kurumsal farklılıklar nedeniyle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergileme esaslarına ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tabirlerde farklı dönemlerde yer almasından ve değerlerindeki farklılıklarından kaynaklanmaktadır.



A. Dönem Karı Vergi Yıkımına İlişkin

5320 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre kurumlar vergisi ve geçici vergi oranı % 22 olarak uygulanmaktadır. Bu oran, kurumların ticari kazançlarına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmişse giderlerini ilave edilmiş, vergi yasalarında yer alan itiraz (iptisak kazançları istisnası gibi) ve indirimleri (Arge indirimi gibi) indirilmesinin sonucu bulunarak vergi maddesine uygulanmaktadır.

Cari dönemde Şirket'in faaliyetleri yasal kayıtlarında 1.136.285 TL net kar ile sonuçlanmıştır. (31 Aralık 2019 - 503.334 TL Net Kar)

B. Erteleme Vergi Varlığı ve Yıkımına İlişkin

Şirket vergiye esas yasal finansal tablolar ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tablolar arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhaselelemektedir. Şirket konusu farklılıklar genellikle baki gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Erteleme vergi sırtları ve pasiflerinin hesaplamalarında kullanılan vergi oranı %22'dir (Çünkü dönem: %22)

Erteleme vergiye ve kurumlar vergisine hası tekdürlü eden kalemler aşağıda belirtilmiştir:

	31.Ara.20		31.Ara.19	
Erteleme Vergi	Göçel Farklar	Erteleme Vergi Varlığı ve Yıkımı	Göçel Farklar	Erteleme Vergi Varlığı ve Yıkımı
A- Kadem Tazminatı Karşılığı	346.337	76.194	330.361	72.179
B- Maddi Ve Maddi Olm. Dur. Var. Amort.	1.467.533	322.857	-	-
C- Alacak Reeskontları	32.844	7.226	-	-
E- Dava Karşılıkları	21.720	4.778	-	-
F- Diğer	2.565	561	70.373	15.482
Erteleme Vergi Varlıkları	1.870.939	411.606	425.274	93.661
A- Borç Reeskontları	(1.329)	(316)	-	-
B- Maddi Ve Maddi Olm. Dur. Var. Amort.	(1.781.328)	(391.936)	(514.718)	(113.238)
C- Adi Fahi Gideri	-	-	(76.592)	(16.830)
D- Vade Farkı Gideri	-	-	(12.168)	(2.675)
E- Gayrimenkul Yıkılma Fansı	-	-	(62.378)	(9.321)
F- Taziat Yıkılma Fansı	-	-	(355.831)	(122.280)
Erteleme Vergi Yıkım Yükümlülükleri	(1.783.055)	(392.272)	(1.301.576)	(264.247)
Net Erteleme Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü	87.884	19.334	123.698	29.414

31 Aralık 2020 31 Aralık 2019

1 Ocak Bakiyesi	(170.686)	(46.336)
Dönemci Ert. Vergi Geliri/Gideri	38.528	5.676
Kurumlar Vergisi Yasa. Aktarımları Kar/Kayıp	151.492	(130.025)
31 Aralık Bakiyesi	19.334	(170.686)



NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

A. Borç Karşılıkları

a- Kısa Vadeli Borç Karşılığı

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli borç karşılığına ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır. (31 Aralık 2019-Yoktur.)

Kısa Vadeli Borç Karşılığı	31.12.2020	31.12.2019
Devra Karşılıkları	21.720	-
Totale	21.720	-

Şirket aleyhine 2018 döneminde açılan devra davanı ilişkin olarak 21.270 TL değerinde karşılık ayrılmıştır.

b-Uzun Vadeli Borç Karşılığı

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

B. Koşullu Varlıklar ve Borçlar

Koşullu Varlıklar

Şirketin koşullu varlığı bulunmamaktadır. (31.12.2019 – Yoktur.)

Koşullu Borçlar

Şirketin koşullu borcu bulunmamaktadır. (31.12.2019 – Yoktur.)

C. Alınan ve Verilen Teminatlari

a-Şirket Tarafından Alınan Teminat-Rehlin-İpotekler

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

b- Şirket Tarafından Verilen Teminat-Rehlin-İpotekler

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

NOT 23 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Şirketin yararlandığı SGK teşviklerine ait tutarlar yıllar itibarıyla tabloda gösterilmiştir.

	31.12.2020	31.12.2019
5510 Sayılı Kanun Hükmünde Yayımlanan Teşvikler	28.876	62.095
7252 Sayılı Kanun Hükmünde Yayımlanan Teşvikler	56.453	-
6641 Sayılı Kanun Hükmünde Yayımlanan Teşvikler	3.185	-
27103 Sayılı Kanun Hükmünde Yayımlanan Teşvikler	600	-
Totale	91.123	62.095



SEAK ČA VÝMĚNKA DEČERLÉ A.S.

31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FINANSAL TABİHLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

Twitter and Instagram Use This Law (TL) when the situation

SUT 34 CALISANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA HURİyet

Calculusların sağlanması doğrultusunda kurulan okulların okullarını hemşireler tarafından ziyaret

Çalışanlara Sağlanan Faydalar		
Kapamamla Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
Personel Borçlar	4.962	-
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	40.205	35.491
Toplam	45.227	35.491

SÜT 25 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA KARŞILIKLI...

Şirket'in raporlarına ilişkin diğerleriyle alakalı olarak yapılan görüşmeler ile ilgili olarak Karar Aları konusundaki görüşler

a- Kim Yedigil Kacirtilar (Calanlara Nispeten Fendilerce Hattin Kim Yedigil Kacirtilar)

Şirket'in raporlarına (özellikle Şirket'in çıkarılmasına ilişkin kısıt vadeli karayolları kapamada yurtdışı ile ilgili olarak) aşağıdaki şekilde:

Kullanılan ve İzin Öcretleri Karşılığı	31.12.2020	31.12.2019
Personel İzin Karşılıkları	15.155	-

İzln Özerterler Karyajınan Harıkerterler	31.12.2020	31.12.2019
Döneren harı: İzln harıkerterler	-	-
Yıl ıkerterler arası (+) / arası (-)	15.135	-
Döneren harı: İzln harıkerterler	15.135	-

1- Üçüncü Yedek Karşılıklar (Calculated as follows: Third Yedek Karşılıkları)

Hidrogen Turbulentlik Koeffitsiyenti

[illegible][illegible]

Kolemler tarafından yürütülen/İTİB, şirketin yöneticileri tarafından oluşturulan diğer kuruluşları olan yürütülen/İTİB, belirlenen değeriyle alınabileceği göre hesaplanır. Yürütülen/İTİB ÜMS 18 "Çalışanlar Sağlaması İhtiyacı", belirlenen yürütülen/İTİB belirlenen değeriyle hesaplanabilir. Bu da şirketin belirlenen değeriyle alınabileceği göre hesaplanır. Belirlenen değeriyle alınabileceği göre hesaplanır. Belirlenen değeriyle alınabileceği göre hesaplanır.

Tüm verilerin, bir kriteri ya da iki kriteri karşıladığına etkisine paralel olarak artması. Dolayısıyla, uygulanılan kriterlerin, gelecek etkilerine dikkatli bir şekilde sonuçta beklenen veri ile karşılaştırılmalıdır. 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri arasında iki farklı tablolarda karşılaştırma.



NEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

gelişmelerin sonuçlandırılarak kayıtların sona erdiği ait olan yükümlülüklerin bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık % 14,60 enflasyon (31 Aralık 2019- % 11,84) ve % 16,85 birim oranı (31 Aralık 2019- % 13,75) varsayımına göre yıllık % 1,96 olarak elde edilen reel iskonto oranı (31 Aralık 2019- % 1,71) kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işleri aydınlatma artırımında ödenenyle, şirketin kalacak olan kadem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

	31.12.2020	31.12.2019
Kadem Tazminatı Karşılığı	331.203	355.361
Toplam	331.203	355.361
Kadem Tazminatı Hareketleri	31.12.2020	31.12.2019
a-Dönem başı kadem tazminatları	355.361	171.704
b-Paid ödemeler	-	-
c-Faiz maliyeti	56.193	(1.102)
d-Cari hizmet maliyetleri	71.140	154.997
e-Altı aylık kazanç ve zararlar	(151.492)	25.724
f-Dönem sonu kadem tazminatları	331.203	355.361

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kadem tazminatı karşılığı hesaplanmasında kullanılan önemli varsayımlara dayalılık analizi aşağıdaki gibidir:

Enflasyon Oranı	%1 Artış	%1 Azalış
Kadem Tazminatı Yükümlülüğü Değişimi	69.238	(53.609)
Faiz Oranı	%1 Artış	%1 Azalış
Kadem Tazminatı Yükümlülüğü Değişimi	(32.459)	64.449

NOT 26 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla şirketin cari dönem vergisi ile ilgili kalemlerini gösteren hesaplar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Dönem Kararı Vergi Yükümlülüğü	26.774	70.866
Dönem Kararı Vergi Karşılığı	26.774	70.866
Toplam	26.774	70.866



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

	31.12.2020	31.12.2019
Yasal Yedekler	154.686	154.686
Totalları	154.686	154.686

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 1. tertip yasal yedek alışı tutarı olarak, karları ayrılan kumulanmış yedek bulunmaktadır.

d- Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

	31.12.2020	31.12.2019
Geçmiş Yıl Kar / Zararları	1.918.649	1.603.326
Totalları	1.918.649	1.603.326

e- Yansıtılan Değerlemesi ve Örtülen Kazanç / Kayıplar

Şirketin yansıtılan değerlemesi ile ilgili kazanç/kayıplar yoktur. (31.12.2019 – Yoktur)

f- Sermaye Dönüştürme Farkları

Şirketin sermaye dönüştürme farkları yoktur. (31.12.2019 – Yoktur)

g- Diğer Kazanç / Kayıplar

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

NOT 28 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar ve satışların maliyetini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Satışlar	31.12.2020	31.12.2019
Yurt İçi Satışlar	5.675.081	3.694.547
Diğer Gelirler	820.733	331.645
Satış İndirimleri	(77.630)	(4.032)
Totalları	6.218.184	4.022.160

Satışların Maliyeti	31.12.2020	31.12.2019
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(3.857.374)	(2.741.808)
Totalları	(3.857.374)	(2.741.808)

Ana gruplar itibarıyla satışların detayları aşağıdaki gibidir:

Yurtiçi Satışlar	31.12.2020	31.12.2019
Değerleme Hizmet Gelirleri	717.223	3.694.547
Yurtiçi Bankaların Verilen Hizmetler	4.757.858	-
Totalları	5.475.081	3.694.547

Diğer Gelirler	31.12.2020	31.12.2019
Taahhüt Ve Belirliye Hizmet Gelirleri	719.184	289.550
BKHK Türevleri	91.122	62.095
Diğer Gelirler	10.427	-
Totalları	820.733	331.645



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Ana gruplar itibarıyla hizmet gören faaliyetlerinin gider dağılımı aşağıdaki gibidir:

Niteliklerine Göre Satılan Hizmet Maliyetleri	31.12.2020	31.12.2019
Taahhüt Ve Belediye Haraj Maaşları	963.957	194.807
Araç Kira Bedelleri	10.330	124.127
Benzin Ve Araç Giderleri	509.544	347.792
Kargo Giderleri	3.240	7.480
Expertis Bedelleri	869.210	416.935
Personel Giderleri	1.220.712	1.450.657
Amortisman Giderleri	198.201	-
Kalam Ve İzin Kısıtlamaları	73.140	-
Toplam	3.857.374	2.741.808

NOT 29 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

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

	31.12.2020	31.12.2019
Araştırma ve Geliştirme Giderleri	-	-
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	-	-
Genel Yönetim Giderleri	(1.196.311)	(884.229)
Toplam	(1.196.311)	(884.229)

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

Genel Yönetim Giderleri

Niteliklerine Göre Genel Yönetim Giderleri	31.12.2020	31.12.2019
Kira Ve Emlak Giderleri	42.592	6.807
Haberleşme Gideri	27.763	14.539
Amortisman Gideri	220.807	224.902
Vergi Borcu Ve Haraj Giderleri	2.888	2.636
Mühür ve Damga Gideri	22.951	23.684
Personel Gideri	82.797	94.864
Banka Masrafları	-	5.464
Huzafe Hakkı Gideri	210.323	239.124
Diğer Çeşitli Giderler	310.771	282.209
Temali Ağrılıca ve Yemek Giderleri	154.870	-
Kartıye Giderleri	11.369	-
Noter Gideri	6.279	-
Bilgisayar Donanım Ve Destek Giderleri	50.452	-
Arşivleme Hizmeti Gideri	10.846	-
Ticaret Odası Giderleri	16.603	-
Emlak Vergisi	48.000	-
Toplam	1.196.311	884.229



NOT 30 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER**a-Amortisman ve İtfâ Giderleri (-)**

	1 Ocak 2020	1 Ocak 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Hizmet Öcreti Giderleri	198.201	-
Genel Yönetim Giderleri	220.897	224.902
Toplam	419.098	224.902

31 Aralık 2020 tarihli bilanço matrahı durum varlıklarından 418.263 TL, nakdi olmayan durum varlıklar için 745 TL olmak üzere toplam 419.008 TL amortisman gideri ve itfâ payı hesaplaması olan, 198.201 TL'yi hizmet öcreti giderlerine ve 220.897 TL'yi genel yönetim giderlerine aittir.

b-Personel Giderleri (-)

	1 Ocak 2020	1 Ocak 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Hizmet Öcreti Maliyeti	1.220.712	1.450.657
Genel Yönetim Giderleri	80.797	94.854
Toplam	1.301.509	1.545.511

NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31.12.2020	31.12.2019
Karşılıklı Karları	18.369	-
Reeskont Gelirleri	1.529	-
Öncüki Dönem Gelir Ve Karları	216.268	-
Diğer Gelir Ve Karlar	2.188	28.399
Toplam	238.254	28.399

NOT 32 DİĞER KAZANÇLAR (KAYIPLAR)

Esas faaliyetlerden diğer gelirleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Diğer Kazançlar (Kayıplar)	31.12.2020	31.12.2019
Diğer Gelirler	-	219.271
Toplam	-	219.271

NOT 33 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31.12.2020	31.12.2019
Kayıp Giderleri	(23.462)	(158.997)
Reeskont Fais Giderleri	(32.592)	-
Diğer Gider Ve Zararlar	(382.755)	(28.227)
Toplam	(438.809)	(179.224)



NOT 34 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31.12.2020	31.12.2019
Maddi Duran Varlık Satış Karları	538.503	555.831
Diğer Kararlar	-	219.271
Toplam	538.503	775.102

NOT 35 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden giderleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	31.12.2020	31.12.2019
Maddi Duran Varlık Satış Zararları	(105.470)	-
Toplam	(105.470)	-

NOT 36 FİNANSMAN GELİRLERİ

Finansman gelirleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	31.12.2020	31.12.2019
Faiz Gelirleri	-	77.643
Toplam	-	77.643

NOT 37 FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman giderleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	31.12.2020	31.12.2019
Faiz Giderleri	(213.261)	(82.350)
Toplam	(213.261)	(82.350)

NOT 38 SİRDİRÜLEN FAALİYETLER VERGİ GİDERİ/GELİRİ

Sırdırılan faaliyetler vergi gideri/geliri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Sırdırılan Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	31.12.2020	31.12.2019
Dönen Kurumlar Vergisi ve Diğer Yasal YERİNDİRİLE Karşılığı(-)	(249.983)	(105.243)
Erteleme Vergi Gideri/Geliri	223.348	(118.214)
Toplam	(26.635)	(223.457)

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 kazançları üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ile ilgili olarak, Şirket'in vergi gideriyle vergi matrahından indirilemeyecek giderlerin ödünçünü ve vergiden istenen kurumlar vergisi



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLENE A.Ş.**31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇICILAYICI DİPNOTLAR**

(Ticaret Sicil Sicil Numarası: 27611/06 (T.C.) anonim limited şirket)

olmayan gelirler ve diğer indirimler (yana geçmiş yıl zararları ve terahhüd ettiği takdirde kullanılan yatacın indirimi) dağılılımları sona kalan zararlar üzerinden hesaplanmaktadır.

2020 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı %22'dir (2019: %22). Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve nihai olarak enflasyonla 2020 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %22'dir. (2019: %22).

Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir karların dağılımı için, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlarla dengelenir.

Türkiye'de ödenen vergiler konusunda vergi otoritesi ile anlaşarak uygulanmak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dönemden önce son güncel bilgileri kapsayacak şekilde hazırlanarak vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar her yıl zarfında beyanname kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlenmiş olduğu düşünülen vergi maddelerini değiştirebilir.

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılan karlarında kar payı aldo eden ve bu kar paylarını kurum karlarına ekli olarak beyan eden tax résident kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılan her bir ödemeye kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 - 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında ifa şirketlerinde %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.

Erteleme Vergisi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolar arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğüne muhatap olmaktadır. Söz konusu farklılıklar genellikle benzer gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarla farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır, söz konusu farklar dipnot 19'da belirtilmiştir.

Erteleme vergi varlığı ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, 2020 yılı gruplaştırmak vergilendirilebilir kazançlar için %22'dir. (2019: %22).

NOT 39 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ZARAR**Hisse Başına Kazanç/Zarar 31.12.2020 31.12.2019**

Dönem kar/zararı	1.177.101	812.130
Hisse sayısı	12.000	12.000
Hisse başına kar / zarar	98,09	67,68

Hisse sayısı, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetleriyle ayrıntılı olarak sayıya bölünmesi ile bulunabilir. Hisse senetlerinin ayrıntılı olarak sayıya, dönem boyunca ihraç edilen ve zaman ayrıntı faktörleriyle (hiselerin mevcut olduğu gün sayısının dönem toplamı gün sayısına bölünmesi sonucu bulunur) paylara ait hisse senedi sayısı ile ilişkilendirilerek dönem top ağı hisse senedi sayısına ifade eder.

NOT 40 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetleri ve kullandığı finansal araçlardan dolayı, borsal ve sermaye piyasası fiyatlarındaki değişikliklerin etkileri dahil peşin finansal risklere maruz bulunmaktadır. Şirket'in peşin finansal



yönetim programı, riski piyasalara belirlediği gibi etkilerle etkilemiş olup, Şirket'in mali performansını temin edici maliyetler olarak etkilerin en aza indirgenmesini amaçlanmıştır.

Sermaye riski yönetimi:

Sermayesi yönetirken şirketin hedefleri, risklarına Şeyde sağlanarak ve sermaye maliyetini azaltarak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve şirketin faaliyetlerini devamlılığını sağlayabilmektedir.

Şirketin sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye aracıyla ilişkilendirilen riskler her yönetim tarafından değerlendirilir. Öst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edisyonu veya mevcut olan borçları geri ödemesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihraçı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

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

Dünya aından itibarıyla net borçtoplam ile sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Toplam Borçlar	1.141.952	1.359.666
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(44.518)	(290.230)
Net Borç	1.097.434	1.069.378
Toplam Öz Sermaye	4.548.477	3.750.020
Net Borç / Toplam Öz Sermaye Oranı	0.24	0.29

Kredi ve Alacak Riski Yönetimi:

Kredi riski, bir alacağı veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir. Alacak riski ise finansal varlıkları içinde bulundurma, karşı tarafın alınamaması gereklilikleri yerine getirmemesi riski de taşımaktadır. Şirketin kredi ve alacak riski en az olarak ticari alacaklarında kayıtlıdır. Şirket yönetimi bu riskleri, her aşamada bulunan karşı taraf (ilişkili taraflar hariç) için ortalama riski kontrol ederek ve gerektiği takdirde teminat alarak karşılamaktadır.

Şirket kredi riskini minimuma indirmek için, kredililiği yüksek taraflarla çalışmayı ve temettü kararlarında finansal zarar riskini azaltmak adına da gerekli görüldüğü durumlarda teminat alma politikasını benimsemiştir. Şirket işlem yaptığı tarafları kredililiğini takip eder ve yaptığı finansal yatırımlarda da ilgili enstrimanların kredi notaları yetersiz teminatı yapacak gibi düşünülürse, kredi notaları, diğer mevzuatı, bağışları derneklerindeki katılımlarından temin edilir. Kredi notalarının temin edilememesi ya da olmaması durumunda Şirket, piyasadan elde ettiği bilgileri ve ticari tecrübelerini kullanarak, önemli müşterileri ile ilişkililikleri ile ilgili değerlendirilmeleri kredi yapar. Şirket, bu değerlendirmeleri düzenli olarak güncelleme ve ilgili tarafları yapılan toplam işlem bedellerini de göz önünde bulundurarak kredi riskini yönetir. Yeni bir alacağı kabul edilmeden müşterinin kredililiğini ilgili departmanları tarafından değerlendirilir ve gerekli görülürse teminat alınarak uygun kredi limitleri araştırılır.

Ticari alacaklar, şirket yönetiminin gerekli teminler ve cari ekonomisi durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerekli görüldüğü durumlarda uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrılmaktadır ayrıca bilanço da net olarak gösterilmektedir.



BEK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SİYA EKİN HESAP DÖRÜMLERİNE AİT
FİNANSAL TABİRLERİNE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar milyon Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

FİNANSAL MENKUL DEĞERLERİNİN İZLENİMLERİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	Alacaklar				Nakit ve Benzeri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İhtisab Taraf	Değer Taraf	İhtisab Taraf	Değer Taraf	Nakit ve Benzeri
31 Aralık 2020					
Başlangıçta Tutarlı Vahiyatın Maruz Kalması Annesi Kredi Riski	-	147.129	2.414.138	8.975	35.121
- Annesi Riskin Teminatı, Vahiyatla Güvenli Alınması Alınması Karşı	-	-	-	-	0.197
A. Vadeli Gecikmiş Ya Da Değer Düşük Olmuş Olmayan Finansal Varlıkların Net Değer Değeri	-	147.129	2.414.138	8.975	35.121
B. Vadeli Gecikmiş Annesi Değer Düşük Olmuş Olmayan Finansal Varlıkların Net Değer Değeri	-	-	-	-	-
C. Değer Düşük Olmuş Olmayan Varlıkların Net Değer Değeri	-	-	-	-	-
- Vadeli Gecikmiş Olmayan Varlıkların Net Değer Değeri	-	-	-	-	-
- Değer Düşük Olmuş Olmayan Varlıkların Net Değer Değeri	-	-	-	-	-
- Net Değerin Tutarlı, Vahiyatla Güvenli Alınması Alınması Karşı	-	-	-	-	-
D. Başlangıçta Tutarlı Kredi Riski İçeren Varlıkların Net Değer Değeri	-	-	-	-	-
- Kredi Riski	-	1.490	-	-	-
- Değer Düşük Olmuş Olmayan Varlıkların Net Değer Değeri	-	(1.490)	-	-	-



SEKAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE BONA EKEN HESAP DÖVİZİMLERİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir)

	Alacaklar				Nakit ve Benzerler	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bu bilansteki Menkul ve Edilebilir Emlaklar	Nakit ve Benzerler
	Bakiye Tutarı	Değer Tutarı	Bakiye Tutarı	Değer Tutarı		
31 Aralık 2019						
Beyanname Tutarlı Sicariye Maruz Kalanlar Azami Kredi Bakiye	-	409.674	-	-	279.022	11.308
- Azami Bakiye Tutarları, Ve İle Önerilen Alınan Alınması						
Kümü	-	-	-	-	-	-
A. Vahid Geçerlilik Ya Da Değer Doğrulaması Ülkesinde, Finansal Varlıkların Net Değer Değeri	-	409.674	-	-	279.022	11.308
B. Vahid Geçerlilik Anlaş Değer Doğrulamasına Uyumlanıp Finansal Varlıkların Net Değer Değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer Doğrulama, Uyumlanıp Vahid Net Değer Değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vahid Geçerlilik (Net Değer Değerleri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Doğrulama (-)	-	-	-	-	-	-
- Net Değer Tutarları, Ve İle Önerilen Alınan Alın, Kümü	-	-	-	-	-	-
- Vahid Geçerlilik (Net Değer Değerleri)	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço Dışı Kredi Bakiye (Net Değer Değerleri)	-	-	-	-	-	-
- Net Değer	-	-	-	-	-	-
- Değer Doğrulama (-)	-	-	-	-	-	-



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA KİREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

Finansal varlıklara kredi kalitesi ile ilgili açıklamalar:

Finansal varlıklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tecrübeli edilemeye tortusunu dayandırarak belirlenmektedir. Şirket vadeli geçirli alacağı bulmamaktadır. (31 Aralık 2019 - Yoktur)

Vadeli geçirli ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklar yoktur. (31 Aralık 2019 - Yoktur.)

Likidite Riski:

Şirket'in bir kaynağı olarak bankaları, emtialarını ve hisse senetlerini kullanma hakkı vardır. Şirket, stratejik dahilinde belirlenen hedeflerini gerçekleştirerek için gerekli olan finansal paralarını dağıtmaları için sepetlerini ve işleyerek likidite riskini sürekli olarak değerlendirmektedir.

Likidite Riski Tablosu**31.12.2020**

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (=I+II+III)	3 Aylık Kasa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yüklenimlilikler	725.202	761.771	237.073	169.451	355.247
Banka Kredileri	535.511	590.351	65.433	169.451	355.247
Ticari Borçlar	121.552	122.881	122.881	-	-
Diğer Borçlar	3.312	1.312	1.312	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	45.227	45.227	45.227	-	-

31.12.2019

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (=I+II+III)	3 Aylık Kasa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yüklenimlilikler	647.676	711.102	285.707	151.790	273.605
Banka Kredileri	408.424	471.850	49.455	151.790	270.605
Diğer Borçlar	-	-	-	-	-
Ticari Borçlar	203.761	203.761	203.761	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	35.491	35.491	35.491	-	-

Piyasa ve Yabancı Para Riski:

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

Sektördeki fiyat değişiklikleri ve piyasa koşulları dikkatli olarak takip edilerek gerekli fiyat ayarlamaları zamanında yapılmaktadır.



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL'dir (TL) olarak ifade edilmiştir)

Cari yılın şirketin marzı bekliği, piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri de alıp yönetiminde veya bu riskleri alıp yönetimlerinde öncelikle yıla göre bir değişiklik çıkmamıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yabancısı para cinsinden varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

NOT 41 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31.12.2020	31.12.2019
Kam	9.397	11.208
Banka / Vadeli Mevduatlar	35.121	279.602
Totalları	44.518	290.810

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

NOT 42 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Özetlikçe yukarıda ilgilik bilgiler Not 1 ve 25'te açıklanmıştır.

Taahhütler ve diğer yükümlülükler itibarıyla borç / kayıplar, yabancısı para çeviris farklıları ve karları ayrı ayrı detaylar hakkında ilgilik bilgiler Not 25'de detaylı açıklanmıştır.

NOT 43 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Korona virüs salgın hastalığı ("COVID-19") sağlık ve ilgilik riskleri doğrudan etkilenmekle birlikte dünya sağlık örgütüne (as edilen pandemi dünya genel ve ilgisinde devam etmektedir. Kırsal ekonomide aşından ara ettiği ekonomide etkileri büyüme devam etmektedir.

Bütün dünya da etkili etkilerden COVID-19 pandemisi nedeniyle Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ve TC Sağlık Bakanlığı tarafından gerekli tedbirler alınarak uygulamaya konulmuştur. Bu kapsamda ilkiye giriş ve çıkışlar sınırlandırılmış ve/veya kontrol altına alınmıştır, organizasyonlar (konferans, fuar vs.) da ertelenmiş veya iptal edilmiştir. Şirket'in ara faaliyet konusu ile ilgili planladığı işleri gerçekleştirme kapasitesi yetersizliği, devlet otoritelerinin ne gibi tedbirler alması, faaliyetleri ne şekilde yavaşlatması ve maliyetleri ne ölçüde etkileyeceği tara olarak tesbit edilmesi de bazı olasılıklara neden olacağı düşünülmüştür. Bu durumun konusundaki finansal tablolara olan etkisi değerlendirilmektedir.

31 Aralık 2020 tarihinde 7.117,17 TL olan kodun terminatı tarihi: 01 Ocak 2021 – 30 Haziran 2021 tarihleri arasında geçefli olarak tutarı 7.638,96 TL olarak belirtilmiştir.

Önceki Dönem – 31/12/2019

Şirket'in konsolidasyon finansal tabloları tarihindeki durumu hakkında ilave bilgi verem bilanço tarihinden sonraki olaylar (dönemden geçtikten dolayı) finansal tablolarda yansıtılmaktadır. Taahhüt gerektirmeyen olaylar belki bir dönem ara etkileri miktarda dipnotlarda açıklanmaktadır.

Korona virüs salgın hastalığı ("COVID-19") sağlık ve ilgilik riskleri doğrudan etkilenmekle birlikte Dünya Sağlık Örgütü'nün ("WHO") 11.03.2020 tarihinde pandemi ilan etmesiyle beraber kırsal ekonomide



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2020 ve 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

arz ettiği önemli etkileri her biri, her geçen gün ortaya çıkmaktadır. İhtisâsıyla ilgili COVID-19 pandemisi nedeniyle Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ve TC Sağlık Bakanlığı tarafından gerekli tedbirler alınarak uygulanmaya konulmuştur. Bu kapsamda ilâkaya giriş ve çıkışlar sınırlandırılmış ve/veya kontrollü hale getirilmiş, insanların bir araya toplanan faaliyetler Mart ve Nisan 2020 aylarındaki organizasyonlar (kongre, konferans, fuar vs.) da tedbirin etkisiyle ertelenmiş veya iptal edilmiştir. Söz konusu iptaller nedeniyle şirket'in finansal planları, hedefleri ve performansı üzerindeki etkisi değerlendirilmiştir. Bu durumlar konsolide finansal tablolara olan etkisi değerlendirilmektedir.

31 Aralık 2019 tarihinde 6.579,86 TL olan kodun tutarının tamamı, 31 Ocak 2020 – 30 Haziran 2020 tarihleri arasında geçerli kodun tutarının tamamı ise 6.730,15 TL'dir.

NOT 44 AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Konsolide Finansal Tablo Açıklamaları:

-31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla medikal cihaz varlıkları toplam sigorta tutarı 1.954.252 TL'dir.

Önceki Dönem Konsolide Finansal Tablolarına Yapılan Sınıflamalar ve Nitelikleri

Carli dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılıklı olarak bilgiler gerekli görüldükçe yeniden sınıflandırılmaktadır.

Önemli Muhasebe Politikaları

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

