

Sayı: YMM-690-1462/2023-154

31.05.2023

**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM
ŞİRKETİ**

**01 OCAK 2022 – 31 ARALIK 2022 HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



Hizmetin Muhasebeleştirilmesi	Denetimde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Şirketin 1 Ocak 2022 - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan "hizmet" kaleminin tutarı 12.534.398 TL'dir. Şirketin başlıca faaliyet elde ettiği gelir unsuru hizmetlerdir ve kiraletme şirketlerine verilen hizmet satışlarından oluşmaktadır. Şirket, tarafından ticareti yapılan ürünlerin kontrolünü müşterisine devrederek edinmiş olduğu yerlere girdiğinde (veya girdiğinde) hizmetin finansal tablolara alır. Şirket'in faaliyetlerinin niteliği ve operasyonlarının büyüklüğü gereği, hizmet tutarının doğru bir şekilde belirlenmesi ve ilgili olduğu raporlama döneminde finansal tablolara alınması önemli ölçüde hizmetin muhasebeleştirilmesi gerektirir. Bu nedenle, hizmetin muhasebeleştirilmesi kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.	Mevcut denetim prosedürlerinin yanı sıra Şirketin hizmetleri doğrultusunda amacıyla, hizmetin verilmesi, hizmetin kaydedilmesi, fatura edilmesi ile ilgili şirket kontrolleri test edilmiş ve önemli bir bulguya rastlanmamıştır. Bu kapsamda aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: -Şirketin ana faaliyet kapsamında hizmetler ve kiraletme şirketlerine verilen hizmet gelirlerine ilişkin sözleşme anlaşmaları ve değerlendirilmesine ilişkin çalışma yapılmıştır. -Hizmetin muhasebeleştirilmesine yönelik olguların iç kontrollerin tasarımı, uygulanması ve işleyişinin etkinliği değerlendirilmiş, analitik incelemeler yapılmış, detay testler uygulanmıştır. -Hizmetin verilmesine paralel olarak hizmetin doğru tutarda ve doğru zamanda muhasebeleştirilmesine ilişkin örneklem bazında çalışma yapılmış, banka ve kiraletme şirketlerine verilen hizmet satış gelirleri ve tahakkukları, müşteri hesabına işlenmesi, fatura kesilmesi, tahakkuk ve hizmetin muhasebeleştirilmesi aşamaları kontrol edilmiş ve doğrulanmıştır.
Satışların Maliyetinin Muhasebeleştirilmesi	Denetimde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Şirketin 1 Ocak 2022 - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan "satışların maliyeti" kaleminin tutarı 10.746.279 TL'dir. Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait gerçekleşen satış işlemlerine istinaden finansal tablolara yazılması olan satışların maliyetinin gerçeğe uygun ve tam olarak hesaplanmasını temin etmek için olduğu ve bu hesaplanmaların önemli hata ve yanlışlıklar içermediğinin mümkün olması sebebi ile satışların maliyetinin kayıtlara alınması denetiminin açısından kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Mevcut denetim prosedürlerinin yanı sıra Şirket'in satışların maliyetinin doğrulanması amacıyla, hizmetin alınması, maliyet kaydedilmesi, muhasebe kayıtlarına alınması ile ilgili şirket kontrolleri test edilmiş ve önemli bir bulguya rastlanmamıştır. Bu kapsamda aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Satışların maliyetinin doğru tutarda muhasebeleştirilip olup olmadığına dair testler amaçla uygulanmıştır. Bu kapsamda, malzeme alım giderleri, hizmet alım giderleri, hesaplarına ait işlemler ilgili belgeler ve faturalarıyla birlikte kontrol edilmiştir. Ayrıca personel ücret ve giderleri harabı, diğer bordroları ile sosyal güvenlik kurumu yapılan bölümler uygunluk yönünden doğruluğu yapılarak değerlendirilmiş ve hesaplanmaları baz olan veriler kontrol edilmiştir.



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

Diğer bilgilere ilişkin sorumluluk şirket yönetimine aittir. Finansal tablolara ilişkin verilen görüşümüz diğer bilgileri kapsamakta olup, söz konusu bilgilere ilişkin ayrıntıya herhangî bir güvence sonucu bildirilmemektedir.

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

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

5. Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloları Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunılmasından sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tablolarda hata veya hile ve yanlışlıklardan kaynaklı önemli yanlışlıkları içermeyen finansal tabloları hazırlanmasında, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmaya sağlanarak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, kopullama gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, bir bağımsız denetçinin sorumlulukları şunlardır:

Ancakta, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'ler uygun olarak yürütülen bir denetim amacıyla verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkları, tek başına veya toptan olarak, finansal tablo kullanıcılarına bu finansal tablolara istinaden olası riskleri etkilerken kavranan etkilerinin makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim sürecinde mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki gizliliğimizi sürdürmekteyiz.



Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlemek ve değerlendirmek, bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlamak, uygulamakta ve gözetiminde dayanak sağlayacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muayene, süredelik, kanıtı ilemler, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol eksiklikleri ile ilgili olduğu için, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrollerin etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil içinde bulunduğu şartlar altında uygun olan denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarına uygunluğu ve yönetim tarafından yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlara ilişkin önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuçla varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varılmaz hâlinde, raporımızda, finansal tablolardaki ilgili açıklama ile dikkat çekilmiştir ya da bu açıklamaların yeterli olması durumunda olumlu görüş içinde bir görüş verilmemiş görülmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar şirketin sürekliliğini sormaya elverişli.
- Finansal tabloların açıklamaları değil olmak üzere genel anlamda, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları, gerçeğe uygun sonucu sağlayacak şekilde yanlış yapılmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolara ilişkin görüş vermek amacıyla, şirket içerisindeki işlemlere veya işletme faaliyetlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir.
- Şirket denetimine yönlendirilmesinden, yürütülmesinden ve gözetiminden sorumluysa, Yürürlükte denetim görüşünden de tek başına sorumluysa,

Diğer hususlar yön ara, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri diğer olarak önem, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını yönetimi bildirmektedir.

Bağımsızlığına ilişkin ilgili etik hükümlere uygunluk sağladığımız yönetime bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkili olduğu değerlendirilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili hususları yönetime iletilmiş bulunmaktayız.

Yönetimle bildirilen konular arasında, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kritik denetim konularını belirtmekteyiz. Müvazıfın konuları kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuları kamuya açıklanması durumunda olumsuz sonuçları, kamuya açıklanması doğuracağı kamu yararı açısından makul



şekilde beklediği oldukça istenir durumlarda, ilgili konunun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmesine karar verilebilir.

B) Mevzuatta Kayıtlanan Diğer Yükümlülükler

- a) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 395'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Risin Riskin Şahtanması Sistemi ve Kombesi Hakkında Denetçi Raporu 31/05/2023 tarihinde Şirketin Yönetim Kuruluna sunulmuştur.
- b) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarını, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığını dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- c) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımızca denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
- d) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine göre Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporu hakkında denetçi rapora 31.05.2023 tarihinde Şirketin Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürüten kuruluşumuzun sorumlu denetçi Ahmet GÜNDÜZ' dür.

İstanbul, 31 Mayıs 2023

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

AHMET GÜNDÜZ
Sorumlu Denetçi



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM
ŞİRKETİ**

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



İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU-VARLIKLAR	1
FİNANSAL DURUM TABLOSU-YÜKÜMLÜLÜKLER	2
FİNANSAL DURUM TABLOSU-ÖZKAYNAKLAR	3
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	7
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	8-59
NOT 1 ŞİRKET ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9
NOT 3 İŞLETME BİRLİKLERİ	33
NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI	33
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	33
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	35
NOT 7 FİNANSAL YATIRIM VE YÜKÜMLÜLÜKLER	35
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	36
NOT 9 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	37
NOT 10 STOKLAR	38
NOT 11 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	38
NOT 12 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR	39
NOT 13 DİĞER DÖNEM VE DURAN VARLIKLAR / DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	39
NOT 14 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	39
NOT 15 SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR	39
NOT 16 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	39
NOT 17 MADDİ DURAN VARLIKLAR	39
NOT 18 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	42
NOT 19 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	43
NOT 20 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI / YÜKÜMLÜLÜĞÜ	43
NOT 21 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	45
NOT 22 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	45
NOT 23 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	46
NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA KARŞILIKLAR	46
NOT 25 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ YÜKÜMLÜLÜKLER	47
NOT 26 SERMAYE, TEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	47
NOT 27 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	49
NOT 28 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	50
NOT 29 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER	51
NOT 30 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	51
NOT 31 DİĞER KAZANÇLAR (KAYIPLAR)	51
NOT 32 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER	51
NOT 33 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	52
NOT 34 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER	52
NOT 35 FİNANSMAN GELİRLERİ	52
NOT 36 FİNANSMAN GİDERLERİ	52
NOT 37 SÖRÜDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ GİDERİ/GELİRİ	52
NOT 38 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ZARAR	53
NOT 39 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	54
NOT 40 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	58
NOT 41 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	58
NOT 42 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	58
NOT 43 AÇICLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSANLI BİLANÇO

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

Açıklama	Dipnot No	Rejenerasyon Dönemi	Rejenerasyon Dönemi
		31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar		2.205.421	981.969
Nakit Ve Nakit Benzerleri	6	377.349	181.827
Ticari Alacaklar	8	388.391	626.955
İlgili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		388.391	626.955
Diğer Alacaklar	9	919.513	20.457
İlgili Taraflardan Diğer Alacaklar		887.208	-
İlgili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		32.305	20.457
Peşin Ödenmiş Giderler	11	355.269	158.682
İlgili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (KV)		14.250	-
İlgili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		341.019	158.682
Diğer Dönen Varlıklar	13	164.899	2.048
İlgili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		164.899	2.048
Ara Toplam		2.205.421	981.969
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.205.421	981.969
Duran Varlıklar		3.740.568	2.828.398
Diğer Alacaklar	9	1.011	1.011
İlgili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.011	1.011
Maddi Duran Varlıklar	17	3.239.344	2.555.554
Binalar		1.052.079	1.111.193
Taahhütler		2.115.297	1.388.744
Mobilya Ve Donatılar		71.804	54.184
Özel Maliyetler		164	1.433
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	1.183	3.110
Haklar		1.183	3.110
Erteslenmiş Vergi Varlığı	20	296.116	268.723
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.740.568	2.828.398
TOPLAM VARLIKLAR		5.945.989	3.810.367



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI BİLANÇO

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

Açıklama	Dönem No	Bilinen Dönemden Geçen	Bilinen Dönemden Geçen
		31.12.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.518.524	1.119.401
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	27.193	118.853
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		27.193	118.853
Banka Kredileri		27.193	118.853
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	95.966	61.697
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		95.966	61.697
Banka Kredileri		-	61.697
Kiralamaya İlişkinlerinden Borçlar (İlişkili olmayan taraflardan UYKV)		95.966	-
Diğer Finansal Yükümlülükler		427.006	148.542
Diğer Finansal Yükümlülükler		427.006	148.542
Ticari Borçlar	8	600.238	233.858
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		600.238	233.858
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	24	264.389	259.658
Diğer Borçlar	9	999	247.880
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		379	247.880
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		620	-
Ertelenmiş Gelirler	11	4.732	4.800
İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		4.732	4.800
Dönem Kar Vergi Yükümlülüğü	23	89.424	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		28.577	44.113
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	21	-	21.720
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	24	28.577	22.393
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.518.524	1.119.401
Uzun Vadeli Yükümlülükler	7	1.687.740	1.549.511
Uzun Vadeli Borçlanmalar		121.149	27.171
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		121.149	27.171
Banka Kredileri		-	27.171
Kiralamaya İlişkinlerinden Borçlar (İlişkili olmayan taraflardan UY)		121.149	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	7	1.966.591	1.522.340
Çalışanlara Sağlanan Faydaların İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	1.966.591	1.522.340



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI BİLANÇO

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

Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü		-	-
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.887.740	1.549.511
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.606.264	2.668.912
		Bu dönem Dönemler Grubu	Bu dönem Dönemler Grubu
Açıklama	Diyadin No	31.12.2022	31.12.2021
ÖZKAYNAKLAR		2.339.724	1.141.455
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.339.724	1.141.455
Ödenmiş Sermaye	26	1.200.000	1.200.000
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayarak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	26	(286.943)	(378.840)
Yeniden Değerleme Ya Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(286.943)	(378.840)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(286.943)	(378.840)
Karları Ayrılan Karlılanmış Yedekler		2.288.469	193.088
Sermayeye Eklenecek Gayrimenkul veya İştirak Satış Kazancı		2.095.381	-
Yasal Yedekler	26	193.088	193.088
Geçmiş Yıllar Karları Veya Zararları	26	436.197	3.257.421
Net Dönem Karı Veya Zararı		(1.297.999)	(3.130.214)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.339.724	1.141.455
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		5.945.988	3.810.367



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

Açıklama	Dönem No	Bağlama Döneminde Gelir	Bağlama Döneminde Gider
		31.12.2022	31.12.2021
Hazır	27	12.530.398	7.696.535
Satışlara maliyeti	27	(10.746.279)	(3.698.361)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		1.784.119	2.028.194
BRÜT KAR/ZARAR		1.784.119	2.028.194
Genel yönetim giderleri (-)	28	(1.742.893)	(1.743.696)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	30	369.564	120.146
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	32	(1.198.911)	(3.837.025)
ESAS FAALİYET KAR/ZARARI		(908.121)	(3.402.381)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	33	-	683.751
Yatırım faaliyetlerinden giderler	34	-	(10.523)
FİNANSMAN GELİRGİLERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI		(908.121)	(2.729.153)
Finansman gelirleri	35	-	2.570
Finansman giderleri	36	(382.955)	(257.095)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARARI		(1.191.076)	(2.983.676)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	37	(106.923)	(146.538)
Dönem vergi gideri/geliri		(157.290)	(236.966)
Ertelemiş vergi gideri/geliri		50.367	90.428
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KAR/ZARARI		(1.297.999)	(3.130.214)
DÖNEM KAR/ZARARI		(1.297.999)	(3.130.214)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		(1.297.999)	(3.130.214)
Ana ortaklık payları		(1.297.999)	(3.130.214)
Pay Başına Kazanç	38	(108,17)	(260,85)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		(108,17)	(260,85)
DÖNEM KARİ (ZARARI)	26	(1.297.999)	(3.130.214)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		91.897	(476.881)
Tanınılan Payda Planları Yeniden Ölçüm Kazancıları (Kayıpları)		91.897	(476.881)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamda Gelir İçin Vergiler		91.897	(476.881)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		91.897	(476.881)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(1.206.102)	(3.607.095)
Toplam Kapsamda Gelirin Dağılımı		(1.206.102)	(3.607.095)
Ana Ortaklık Payları		(1.206.102)	(3.607.095)



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

NAKİT AKIS TABLOSU

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

Açıklama	Bağlanış Döneminde Gross	Bağlanış Döneminde Gross
A. İşletme Faaliyetlerinden Nükt Akışları	(1.352.167)	427.264
Dönem Karı/Zararı	(1.297.999)	(3.330.214)
Satılanlar Faaliyetlerinden Dönem Karı (Zararı)	(1.297.999)	(3.330.214)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	959.024	1.484.605
Amortisman ve İfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	107.504	83.379
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5.297	6.936
Alacaklılar Değer Düşük. (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5.297	6.936
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	-	-
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	450.435	1.198.396
Çalışanlar Sağ. Fay. Bşkin Karş. (İptali) ile İlgili Düz.	450.435	1.198.396
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	380.762	251.226
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	-	(2.570)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	382.955	257.093
Vadeli Alacaklardan Kaynaklanan Ertelemeyle Finansman Gideri	6.432	-
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kapanma/Ertelemeyle Finansman Geliri	(8.625)	(3.297)
Gerceğe Uygun Değer Kayıpları ile İlgili Düzeltmeler	(91.897)	476.881
Gerceğe Uygun Değer Kayıpları ile İlgili Düzeltmeler	(91.897)	476.881
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	106.923	146.558
Duran Varlıklardan Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	-	(683.751)
-Maddi Duran Varlıklardan Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	-	(683.751)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(923.768)	2.452.359
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	238.564	(481.136)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacak Azalış (Artış)	238.564	(481.136)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(899.956)	2.402.656
İlişkili Taraflardan Faal. İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	(887.208)	2.414.138
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	(11.448)	(11.482)
Stoklardaki Artışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	-	-
Poza Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	(204.587)	(84.222)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	366.380	109.194
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	366.380	109.194
Çalışanlara Sağlanan Fayda Kupon. Borçlardaki Artış (Azalış)	(15.269)	214.431
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	(246.881)	238.761
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	(247.301)	247.880
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	620	-



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Ertelenmiş Gelişlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	(68)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(162.851)	60.855
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	(162.851)	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	-	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	(1.262.743)	806.790
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	(89.424)	(379.486)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	-	-
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(989.882)	167.897
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklara Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	788.000	1.264.728
Maddi Duran Varlık Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	788.000	1.264.728
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklara Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(1.777.882)	(1.097.631)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(1.777.882)	(1.097.631)
İlişkili Taraflara Verilen Nakit Avans ve Borçlar	-	-
Diğer Verilen Nakit Avans ve Borçlarından Geri Ödemeler	-	-
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	2.445.674	(457.052)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	683.374	1.323.739
Kredilerden Nakit Girişleri	683.374	1.323.739
Pay ve Diğer Ödünçlere Dayalı Araçların İhtisardan Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-
Pay İhtisardan Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(582.221)	(1.526.268)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(582.221)	(1.526.268)
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	-	-
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış	-	-
Ödenen Faiz	(382.955)	(257.093)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	2.647.526	2.570
Yabancı Para Çevirimi Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	103.625	137.309
D. Yabancı Para Çevirimi Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIS	103.625	137.309
E. Dönem İle Nakit ve Nakit Benzerleri	181.827	44.518
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERİ	285.452	181.827



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

Dönem	Açıklama	Sermaye	Tutarlanmayan Fayda Planları Yerinden Çıkım Kar./Kav.	Karından Ayrılan Konsolidasyon Yerlemler	Diğer Yerlemler	Geçmiş Yıllar Karı / Zarfı (-)	Dönem Net Karı Zarfı (-)	Öz kaynaklar
2021 Başlangıç Dönemi	Öz kaynaklar Değişim Tablosu							
	Dönem Başı Baklımlar (01.01.2021)	1.200.000	98.041	154.686	-	1.918.649	1.177.101	4.548.477
	Muhasebe Politikaları'ndaki Değişikliklerin Etkisi Dışındaki	-	-	-	-	-	-	-
	Tutarlar	-	-	-	-	1.177.101	(1.177.101)	-
	Toplam Kaynaklı Gelir (Gider)	-	(476.881)	-	-	-	(3.130.214)	(3.607.095)
	Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	(3.130.214)	(3.130.214)
	Diğer Kaynaklı Gelir (Gider)	-	(476.881)	-	-	-	-	(476.881)
	Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-
	Diğer Dönemler	-	-	39.402	-	161.671	-	200.073
	Dönem Sonu Baklımlar (31.12.2021)	1.200.000	(378.840)	193.088	-	3.287.421	(3.130.214)	1.141.455
2022 Başlangıç Dönemi	Öz kaynaklar Değişim Tablosu							
	Dönem Başı Baklımlar (01.01.2022)	1.200.000	(378.840)	193.088	-	3.287.421	(3.130.214)	1.141.455
	Muhasebe Politikaları'ndaki Değişikliklerin Etkisi Dışındaki	-	-	-	-	-	-	-
	Tutarlar	-	-	-	-	(3.130.214)	3.130.214	-
	Toplam Kaynaklı Gelir (Gider)	-	91.897	-	-	-	(1.297.999)	(1.206.102)
	Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	(1.297.999)	(1.297.999)
	Diğer Kaynaklı Gelir (Gider)	-	91.897	-	-	-	-	91.897
	Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-
	Diğer Dönemler	-	-	-	2.195.381	308.990	-	2.504.371
	Dönem Sonu Baklımlar (31.12.2022)	1.200.000	(286.943)	193.088	2.695.381	454.197	(1.297.999)	2.338.724



NOT 1 - ŞİRKET ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

1.1. Faaliyet Konusu

Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde, her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kurumlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin, gayrimenkula dayalı hak ve faydalara belirli bir tarihteki muhtemel değerlerini belirleyebilir. Başımız ve tarafımız olarak bu değerleri etkileyen gayrimenkuller niteliği, piyasa ve çevre koşullarına analiz ederek ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde takdir edilmesinde değerleme raporları hazırlayabilir.

Sermaye Piyasası Kurulunun denetimine tabi kurum ve kuruluşların sahip oldukları haklara ve gayrimenkula dayalı projelerin değerlendirilmesi yapabilir, kiraya verilmesi halinde kira bedellerini belirleyebilir. Bu kurum ve kuruluşların kiralayacakları gayrimenkullerine kira bedellerini belirleyebilir. İpotek kabul edilmesinde, aynı sermaye alanının konularında değerlendirme işlemleri yapabilir.

Her türlü gayrimenkuller kira rayis bedellerini tespit edebilir, bu konularla ilgili rapor yazabilir. Şirketlik ve kurumsal özelliğinin projeleri ile ilgili olarak gayrimenkul ve gayrimenkula bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi yapabilir.

Borsalar, kurum ve özel sektör kuruluşları ile Sermaye Piyasası Hükümleri doğrultusunda kurulan veya kurulacak gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve yatırımlarına sahibi bulundukları veya portföylerine girecek gayrimenkullerle ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapabilir, bu konuda raporlar hazırlayabilir.

Şirket amacını gerçekleştirmek için her türlü gayrimenkul alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir hatta üzerinde aynı ve aynı her türlü hakları tesis edebilir. Şirket gayrimenkulleri üzerinde gayrimenkul mükellefiyeti, kat mülkiyeti, kat mülkiyeti tesis edebilir. Her türlü gayrimenkullerle ilgili olarak tapu dâbeleri mevzuatında cins tashih, ifraz, tevhit, takas, parçeleasyon ile ilgili her nevi muamele ve tasarrufları gerçekleştirebilir.

Şirket, 02.04.2009 tarihli Genel Kurul' da karar altına alınan amaç ve konuya ilişkin taddi tasarımları belirtilen işleri yapmaya yetkilidir. Belirtilen Genel Kurul Kararı, 03.04.2009 tarihinde tescil edilerek 08.04.2009 tarihli 7287 sayılı ticaret sicil gazetesinde ilan edilmiştir.

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

Şirket Güneşli Vergi Dairesi'nin 757 037 9018 vergi kimlik numaralı mükellefidir. İstanbul Ticaret Odası'na üyeligi bulunan şirket, İstanbul Ticaret Sicili Memurlarına 627363 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Şirket 17.04.2009 tarihli ve 11257 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) karar ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 19.11.2011 tarih 23415 sayılı kararları ile değerlendirme yetkilerini almıştır.

Şirket genel merkezi Mahmutbey Mahallesi Taşocağı Yolu Caddesi Ağaçlı My Office 212 No:442-443 Bağcılar / İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

Şirketin 2022 yılında ortalama çalışan sayısı 25 kişidir. 2021 yılında ortalama çalışan sayısı 29 kişidir.



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Adı/Ünvanı	31.12.2022		31.12.2021	
	TL	PAY	TL	PAY
Mehmet Serkan AKÇİĞİT	1.063.200	10.632	1.058.400	10.584
Mehmet Güntül AKÇİĞİT	120.000	1.200	120.000	1.200
Mehmet Rıfat ORTAÇ	12.000	120	12.000	120
Temel GEBEŞ	4.800	48	4.800	48
İbrahim GEBEŞ	-	-	4.800	48
Toplam	1.200.000	12.000	1.200.000	12.000

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar****TFRS'ye Uygunluk Beyanı**

Şirket'in muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kurumi finansal tablolarının hazırlanmasında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı ("Maliye Bakanlığı") tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı kuralları uygulanmaktadır.

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

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

Finansal tablolar, ilirer finansal araçların gerçeğe uygun değerinden gösterilmesi ve maddi durum varlıklarını yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarı gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 02/05/2023 tarihinde onaylanmış ve Yönetim Kurulu tarafından imzalanmıştır. Şirket Genel Kurulu'nun ve ilgili denetleyici kurumların bu finansal tabloların doğruluğuna hakkı bulunmaktadır.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerden tayin edilen ilirer finansal araçlar hariç tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.



Geçerli Para Birimi

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespiti için, vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların tamamı ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görülürse yeniden sınıflandırılır ve öncelik farklılıklar açıklanır.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Şirket 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönemine ilişkin finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. Finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu olarak bilgileri dahil edilerek sunulmuştur.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Katma Değerini Koruması, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standartları Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanması olduğu tarih itibarıyla KHK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 11 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Gerekli olan veya Şirket'in mali durumu, performansı veya nakit olumsuzlarındaki işlemlerin ve olayların etkilerinin mali tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunuma ulaşması doğuracak şekilde ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika her kullanımdayken gibi mali tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hesaplar

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanarak yapılır. Ancak, tahmin yapıldığı kısımlarda değişiklik olursa, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler güncel geçerli. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler etkili, yalnızca bir döneme ilişkin, değişikliğe yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkin bazı değişiklik yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem sonu veya zamanın bölünmesinde farklılık alınacak şekilde mali tablolara yansır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tabloları yeniden



düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana gelmişse, söz konusu döneme ait birleşik karlar hesabına yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa öncesi dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birleşik karlar hesabı, söz konusu dönemi başlatmadan önce tutarını kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

2.4.1. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

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

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

Yabancı para cinsinden olan nakit ve nakit benzerleri dönm sonu kurundan değerlendirilmektedir.

2.4.2. Finansal Yatırımlar

TMS 12 Finansal Araçlar: Sermay Standartlarında ve TFRS 9'in tanımladığı finansal varlıklardan, yatırım amacıyla tutulmaları ile Nakit ve nakit benzerleri, Finans sektörü faaliyetleri dışında alıcılar, Türev ve diğer alacaklar ile Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar dışında kalanlar bu kaleme girerler.

Dönem varlıklar içinde sınıflandırılan finansal varlıklar, kısa vadeli nakit yükümlülüklerin yerine getirilme amacı dışında, özel faizlerini değerlendirilmesi, değerdan faiz, temettü geliri, alım- satım kârı vs. elde edilmesi veya bir amaçla koruma amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır.

Finansal varlıklardan, raporlama günü itibarıyla vadesine 12 aydan daha kısa süre kalanlar, vadesi daha uzun olmakla birlikte 12 ay içinde elde edilebilecek diğer varlıklar, dönem varlıklar içinde "Finansal Yatırımlar"da vadesine 12 aydan daha uzun süre kalanlar, 12 aydan uzun süre elde tutulmuş diğer varlıklar ise duran varlıklar içinde "Finansal Yatırımlar"da gösterilir.

Şirket finansal varlıkları ifşa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değeri kar veya zarar yaratılır ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yatırılan finansal varlıklar olarak üç sınıfa muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırmı, finansal varlıklarda kaydedilen amaçlarına göre



belirlenen iç model ve belirlenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Şirket finansal varlıklarının sınıflandırmasını aşağı aşağıdaki tarife yapar:

İfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Sözleşmeye dayalı nakit akışlarının tahvil edilmesi iç modelin benimsendiği, sözleşme parçalarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara tahvilinden kaynaklanan fiir ödemelerini içediği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklar ifa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

İfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "Ticari Alacaklar" ve "Nakit ve Nakit Benzerleri" kalemlerini içermektedir.

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

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Üzerinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Şirket'in sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahvil etme ve/veya satıp yapma iç modelini benimsediği varlıklar gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen Kredi Zararı" modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, ifa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Finansal tablolarda ifa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "Denetleştirilmiş Yaklaşım" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları hariçinde), ticari alacakların ilişkin zarar karşılıkların "Ömür Boyu Beklenen Kredi Zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

2.4.3. Türev Araçlar

Türev finansal araçlar ilk olarak ilgili türev sözleşmenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla nakul değeri ile kayıtlara yazılmaktadır, izleyen dönemlerde de nakul değeri ile değerlendirilmektedir. Türev finansal araçlar nakul değerleri pozitif ise varlıklar, negatif ise yükümlülükler içerisinde sınıflandırılır. Türev finansal araçlar ile ilgili kazanç ve kayıpların muhasebeleştirilme yöntemi, türev finansal araçın riskten korunma amaçlı olup olmamasına ve riskten korunma aracın türüne göre değişim göstermektedir. Şirket işlem tarihinde, riskten korunma aracı ile riskten korunma kaleni arasındaki ilişkiyi, Şirket'in risk yönetim amaçları ve riskten korunma işlemleri ile ilgili stratejileri ile birlikte belirlemektedir. Ayrıca şirket, riskten korunma amaçlı kullanılan türev işlemlerin, riskten korunma kaleni gerçeğe uygun değer veya nakul akımlarındaki değişiklikleri etkin ölçüde dengeleyebildiğinden değerlendirmesini de düzenli olarak gerçekleştirmektedir.



Alım-Satım Amaçlı Türev Finansal Araçlar

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

Nakit Akışı Yönelik Riskten Korunma

Nakit akışı yönelik riskten korunma olarak belirlenen türev işlemlerin karşıya uygun değer değişikliklerinden önce kamu ölkelerinde riskten korunma fonu içerisinde muhasebeleştirilir. Etkin olmayan kısım ile ilgili gelir ve giderler derhal finansal gelir/gider olarak kullanılarak kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır. Riskten korunma fonu içerisinde biriken tutarlar riskten korunma katanının gelir tablosuna etkilediği dönemlerde (örneğin riskten korunma tutarını nakit akışlarına karşılamak) gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Nakit akışı riskinden korunma muhasebesine, riskten korunma aracının sona ermesi, gerçekleşmesi, satılması veya etkinlik testinin etkin olmaması dolayısıyla devam edilmediği takdirde, ölkelerin altında muhasebeleştirilen tutarlar riskten korunma konusu katene ilişkin nakit akışları gerçekleştiğinde kar/zarar hesaplarına transfer edilmektedir. Buna ilişkin Şirket'in yapmış olduğu bazı türev sözleşmeleri TMS 39'da yer alan risk muhasebesi yönünden gerekli koşulları taşıdığından riskten korunma amaçlı türev araçlar olarak değerlendirilmiş ve muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkları yoktur. Finansal yatırımları bulundurmamaktadır.

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

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla türev araçları mevcut değildir.

2.4.4. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar

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

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

2.4.5. Ticari Alacaklar/İlişkili Taraflar

Ticari Alacaklar

Bir hesaplar muamelesinin tamamına veya bir kısımına ilişkin olarak finansal tablolara alınan müşterilerden olan alacaklardır.

TFRS 15 Müşeri Sözleşmelerinden İhtisatı ayrıca ticari alacak, işletmenin müşterilerinden tahsil etmeyi beklediği bedeli karşılık olarak alına hakkı ortaya çıktığında doğrultulur. Bedeli alına hakkının karşılığı olması ancak bedelin tahsilinin sadece bir vadeye bağlı olması halinde söz konusu olmaktadır. Dolayısıyla bir alacağın ticari alacak olabilmesi için fatura veya kâr/zarar belgeleriyle müşteriye tarafına bağlı olarak belirlenen tutara varan bir durum gerekir. İşletmenin bedeli karşılık olarak alına hakkı ortaya



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

çıkarmadan mal veya hizmetlerial satışlarıyla devrederek edimini yerine getirdiği durumlarda ticari alacak ortaya çıkmaz, ilgili varlık "Satılma Varlıklar" kaleminde gösterilir.

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

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

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

Ticari alacakların paraya çevirilmesi için geçen süre, 12 aydan daha uzun olan aktif işletmenin normal faaliyet dönüğü içinde ise bu tür alacakların öden varlıklarda sınıflandırılması esastır.

Şirket tarafından bir alıcıya kira veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar orteleken finansman gelirinden ayırtedilmiştir olarak gösterilir.

Şirket tahsil imkânının bulunmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Objektif deliller, alacağın dava veya icra safhasında veya tasfiyesinde olması, alıcının, önemli finansal zorluk içine düşmesi, alıcının temerrüde düşmesi veya özensiz ve süresi geçirilmesini bir gerilime yaşamadığını anlaşılmaması gibi durumlardır. Söz konusu bu şüpheli tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsil edilecek tutar arasındaki farktır. Tahsil edilecek tutar, teminatlardan ve güvencilerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal olan faiz oranı esas alınarak iskonto edilmektedir.

Ayrıca Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmemiş maliyet bedelinden muhasebecilerden ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket ticari alacaklar belirli sehpelerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığı ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan oluşmaktadır. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zarar deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

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

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karışık doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edenler veya önemli derecede etkileyebilen kurumlardır. Eldeki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketler, bunların aile yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Finansal tablolarda hazırlayan işletmeyle raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletme (ilişkili taraflar).

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



- (i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesi) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılmış durumunda sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kontrolünün böyle bir planın olması halinde, sponsor olan işverensler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlemler, raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kayıtlardan, kâzınlardan ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığının bakılmaksızın transferidir.

2.4.6. Sözleşme Varlıkları

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

2.4.7. Diğer Alacaklar

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

Bu alacakların, ilişkili taraflardan olan kısmı ayrı bir alt kalemlerle örnek fonlara uygun olarak gösterilir.

2.4.8. Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel kriterin gösterilerinin bir kısmını da içeren maliyetler stoklara bağlı beklenmekte sınırlı uygun olan yöntemlere göre ve çoğunlukla ayrılmış ortalamaya yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer, oluşan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tanımlanmış maliyet ile satış gerçekleştirilmek için yitkilendirilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamına indirilmeyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir



değerli maliyetinin altına düştiğinde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirilir ve değer düşüklüğüdür. Olasıya yolda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirilmesine neden olan kısıtlıların geçiciliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değere artışı olduğu kanıtlandığı durumlarda, aynılar değer düşüklüğü karşılığı izali edilir. İzali edilen tutar önceden ayrılmış değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Stokların maliyeti tıkan satışlarına maliyetlerini, stokların mevcut durumuna ve kotumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Şirket ana faaliyet konusu ile ilgili satışlarında bulunmaktadır. Stokların tamamı şirket ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konusu ile ilgilidir.

2.4.9. Nakit Varlıklar

TMS 41 kapsamındaki nakit varlıklar ile hesap arasındaki tarım ürünleri, tarımsal faaliyetle ilgili olmayan durumda bu kalemler gösterilir. Bu kalem, sadece tarımsal faaliyette bulunan işletmeler tarafından kullanılır.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla nakit varlığı bulunmamaktadır.

2.4.10. Peşin Ödenmiş Giderler

Genellikle tedarikçilere yapılan ve daha sonraki bir dönemde (veya dönemlerde) gider ve maliyet hesaplarına aktarılabilecek tutarlar bu kalemler gösterilir. Kalem, önceden ödenen durumunda ilgili tutarlar diğer dönem/duran varlıklar içinde sınırlıdır.

2.4.11. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

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

2.4.12. Diğer Dönen/Duran Varlıklar

Devreden KDV, indirim KDV, diğer KDV, ayın ve teslimat noktası gibi yukarıdaki kalemlerde gösterilmeyen dönen/duran varlıklar bu kalemler gösterilir.

2.4.13. Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar

TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durulan Faaliyetler Standardı çerçevesinde, değer düşürülmesi olan kullanımdan ziyade satış işlemi vasıtasıyla geri kazanılacak olması nedeniyle satış amaçlı olarak sınıflandırılmış duran varlıklar ile elde çıkartılacak gruplara ilişkin tüm varlıklar bu kalemler gösterilir.

Ayrıca, TFRS 5 uyarınca ortaklara dağıtım amacıyla sınıflandırılmış duran varlıklar ile elde çıkartılacak gruplara ilişkin tüm varlıklar da bu kalemler ortaklara dağıtım yöntemiyle nakitlere buraldığından dolayı bu kalemler gösterilir. Bu durumda kalem izni, bu varlıklar ifade edecek şekilde isimlendirilir.

2.4.14. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

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



Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlenen iştirak ile ilgili ortalıklardan baharmaktadır.

2.4.15. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkul tasarruflarını girmesi ve kiracının gereği uygun değer yöntemini kullanması durumunda, faaliyet kiralaması çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkuller için bir hakken yatırım amaçlı gayrimenkul olarak bu kalemde gösterilmesi mümkündür.

2.4.16. Maddi Duran Varlıklar

Mâl ve hizmet tertimi veya amaçla kullanılmak, başkalarına kiraya verilerek veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanma öngörülen fiziki niteliği bulunan duran varlıklardır. TMS uyarınca maddi duran varlıklar, Finansal Duran Tablosunda ya da dipnotlarda, arazi ve arsalar, binalar, tesis, makine ve cihazlar, teçhizat, donatılar, yapılmakta olan yatırımlar, madden kaynakların araştırılması ve değerlendirilmesine ilişkin varlıklar, diğer maddi varlıklar vb. şekilde sınıflandırılabilir.

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinde, biriken amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile belirtilir.

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

Maddi varlıklar ekonomik ömürleri dikkate alınarak aşağıdaki sınıflarda itfa edilmektedirler:

	Faydalı Ömür	Amortisman Oranı
Mobil ve Denetçiler	2-3-5-7-10-25 yıl	%4-9450

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

Varlıkların nitelikleri ve işletmedeki fonksiyonu ile TMS 1'de yer alan diğer kriterler gözetilerek belirlenerek ömürleri binanın ayrıca sınıflandırması gerektiren Finansal Duran Tablosunda ayrı bir kalem olarak gösterilir.

Maddi duran varlık alması için verilen olan avanslar, ilgili varlık aktarıldıktan sonra bu kalemde değil, "Peşin Ödenmiş Giderler" kalemi altında gösterilir.

2.4.17. Kullanım Hakkı Varlıkları

IFRS 16 Kiralarla ilgili uyarınca kiracının kullandığı hakları varlıkları finansal durum tablosunda ya da dipnotlarında diğer varlıklardan ayrı bir şekilde sınıflandırmayı gerektirir. Kullanım hakkı varlıkları finansal durum tablosunda ayrı bir şekilde göstermeyi tercih eden işletmeler bu varlıkları bu kalemde gösterir.



2.4.18. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan amirli birer sahip olunanlar, maliyet değerlerinden birikenmiş ifta payları ve birikenmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrudan amortisman yöntemini kullanılarak ifta edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerdo ortaya çıkan değişikliklerin olan etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak sınırlanabilir. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sonraki ömre sahip olanlar maliyet değerlerinden birikenmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler.

Bilgisayar Yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın alımdan kullanıma hazır olana kadar geçen süreçte oluşan maliyetler üzerinden amortis edilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre ifta edilir.

Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve çıkarmakla ilgili maliyetler, olağüstü dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kontrol Şirket'in elinde olan, satılabilir ve kendine özgü yazılım ürünleri ile direkt ilişkilendirilebilen ve bir yılın fazla süre ile maliyetlerin üzerinde ekonomik fayda sağlayacak harcamalar maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilir. Maliyetler, yazılım geliştirme çalışmalarına maliyetlerini ve genel işletim giderlerinin bir kısmını da içermektedir.

İşletme İçi Yararlanabilir Maddi Olmayan Duran Varlıklar- Araştırma ve Geliştirme Giderleri

Aktifleştirilen geliştirme maliyetleri, işletme araştırma geliştirilmeside yönelik olarak işletme bünyesinde yapılan harcamalarla oluşmaktadır. İşletme bünyesinde oluşturulan maddi olmayan duran varlıklar, Şirket'e gelecekte ekonomik fayda sağlanmasının mümkün olduğu durumlarda maliyet değerinden aktifleştirilmektedir.

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

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

Maddi olmayan duran varlığın kullanıma hazır ya da satışa hazır hale getirilebilmesi için tanımlanmasını teknik alanda mümkün olması,

Maddi olmayan duran varlığın tanımlama, kullanma veya satma niyetinin olması,

Maddi olmayan duran varlığın kullanılabilir veya satılabilir olması,

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

Maddi olmayan duran varlığın gelişimini tanımlamak, söz konusu varlığın kullanmak ya da satmak için uygun teknik, finansal ve başka kaynaklara olması ve,

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



İşletme içi yaratan maddi olmayan varlık tutarı, maddi olmayan duran varlığın yukarıda belirtilen muhasebeleştirme partitürüne karşılığı, andan itibaren oluşan harcamaları toplayan tutumdur. İşletme içi yaratan maddi olmayan varlıklar kayda alınmadıklarında, geliştirme harcamaları oluşturulan dönemde gider olarak kaydedilebilir.

Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonucunda, işletme içi yaratan maddi olmayan varlıklar da aynı olarak aynı alının maddi olmayan duran varlıklar gibi maliyet değerlerinden biriken iş fiyatı payları ve biriken değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilir.

Maddi Olmayan Varlıkların Finansal Durum Tablosu Dışına Bırakılması

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

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

Şirket, bir raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığının belirlenmek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerlerini inceler. Varlıklarında değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemeyişi durumunda Şirket, varlıkla ilgili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını diğer, mülki ve tutarı bir nakit esas belirlenmesi halinde şirket varlıkların nakit yaratan birimlere dağıtır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkların mülki ve tutarı bir tutarı esas belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtır.

Sürekli ekonomik ömür alan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş net satış fiyatı ile kullanıma değerinden yüksek olamaz. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akışlarını tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa bağlı riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilmesi tutarını ölçülemeyişi hallerde değer düşüklüğü zarar değerinin karzı için muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zarar yeniden değerlendirme değeri artırılarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden değerlendirilen tutarı tutara denk gelecek şekilde artırılır.

Activian defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayırtılması olması durumunda aşağıdaki defter değeri aşamazdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmektedir, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi dogrudan



kazanlar içinde mahsubeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme sonucu olarak düzeltilir.

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

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

Sermaye dışındaki maddi olmayan duran varlıklar, haklar, geliştirme giderleri, yazılım programları, -petrol, doğal gaz gibi yenilenemeyen kaynaklara ilişkin haklar ve rezervler, maden kaynaklarına atıfta bulunulan ve değerlendirilmesine ilişkin varlıklar, diğer maddi olmayan varlıklar jökünde tanımlanabilir.

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

	Faydalı Ömür	Amortisman Oranı
Bilgiyaar Yarılları	3 yıl	%33

2.4.19. Ertelemiş Vergi Varlığı

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

Vergi mevzuatı açısından indirim imkânı olmayan (stokli) tutarlara ilişkin olarak erdirenmiş vergi varlığı kalem kullanılmaz.

2.4.20. Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yükümlülükler, geçmişte meydana gelen olaylardan kaynaklanan ve ödemesi/fian durumunda, ekonomik fayda içeren değerlerin işletmeden çıkması neden olacak olan mevcut zorunluluklardır. Bu tanıma, yükümlülüklerin temel özelliklerini belirtmekte, bunların Finansal Durum Tablosunda yer verilebilmesi için karşılamaları gereken temel kriterleri belirtmektedir. Bu nedenle, yükümlülük tanıma, finansal tablolara yazıtma kriterlerini taşımadığı için finansal durum tablosunda yer verilemeyen yükümlülükleri de kapsamaktadır.

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

- (a) Normal faaliyet döngüsü içinde ödenmesinin beklenmesi;
- (b) Öncelikle ticari amaçla elde tutulması;
- (c) Raporlama döneminde (bilanço tarihinden) sonra on iki ay içinde ödenmek olması veya
- (d) İşletmenin yükümlülüğün ödenmesini, raporlama döneminin (bilanço tarihinden) sonundan itibaren on iki ay on iki ay süreyle ertelenmesine yönelik beklentisiyle bir kalkınan bulunmaması.



Yükümlülüğün, karşı tarafın seçimine bağlı olarak dolayısıyla dayalı finansal araç ihraç edilmesi suretiyle ödemesine yönelik hakimler, sandan/finansu etilemez.

2.4.21. Borçlanmalar

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

Finansal borçlanmalardan kısa vadeli yükümlülükler içinse yolda yer verilen özellikleri taşıyanlar kısa vadeli, diğerleri uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

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

2.4.22. Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımlarının gösterildiği kalemdir. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarına önemi olmasa halde, "Kısa Vadeli Borçlanmalar"la birlikte "Finansal Borçlar" adlı yeni ve tek bir kalem altında gösterilir.

2.4.23. Diğer Finansal Yükümlülükler

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

2.4.24. Finans Sektöründe Faaliyetlerinden Borçlar

Finans sektöründe faaliyet gösteren kuruluşların, bu faaliyetlerinden kaynaklanan borçları bu kalemde gösterilir. Dipnota, her bir sektör bazında ayrıntıya yer verilir. Örneğin, bankacılık faaliyetlerinden borçlar (mevduat, katılma hesabı), sigortacılık faaliyetlerinden borçlar (sigortacılık ve reasürans faaliyetlerinden borçlar, depolar, cezalırlık faaliyetlerinden borçlar vb.), finansal kiralama faaliyetlerinden borçlar vb. gibi.

Sektörün mali tablo önemi itibarıyla finans faaliyetlerinden borçları bulunmamaktadır.

2.4.25. Ticari Borçlar

Üçüncü kişilere tedarikçi sıfatıyla dolayısıyla bulunan borçlardır.

TMS 37'nin 11 nci paragrafı uyarınca bir borcun ticari borç olabilmesi için borcunun kesinleşmiş veya benzer şekillerde tedbirleriyle tarafları bağlayıcı şekilde mutabakata varılmış olması gerekir. Raporlama tarihi finansal tablolara alınan kriterlerini sağlayan ancak bu şekilde mutabakata varılmamış borçlar, aynı paragrafa istisna olarak olarak sınıflandırılır. Bununla birlikte, finansal raporlama kapsamındaki önemli uygulamaların paralellik sağlamak amacıyla, söz konusu istisnalarla Finansal Durum Tablosunda "Ticari Borç" kalemleri içinde gösterilir.



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

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

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

Şirket mevcut vadeli borçları piyasa koşullarına uygun olarak belirlendiği DİBS ve LIBOR faiz oranlarına dikteyle olarak tesekküsle tabi tutmaktadır.

2.4.26. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Özetler, maaşlar ve sosyal güvenlik katkıları gibi dönem içinde çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlanılan tutarlar bu kaleminde gösterilir. İşletmeyi yarattığını kolaylıkla, alternatif olarak "Çalışanların Ücret Tahakkukları" vb. şekilde de isimlendirilebilir. Kalemin faansiz olması durumunda, ilgili tutar "Ticari Borçlar" kaleminde gösterilir.

2.4.27. Diğer Borçlar

Ticari borçlar dışında kalan ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanmayan borçlardır. Tutarlılığı veya mühteri afafe taşımayan ilıkkı tasfiye borçlar, alınan depozito ve teminatlar, kamu idarelerinden borçlar, diğer çeşitli borçlar örnek olarak gösterilebilir.

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

2.4.28. Sözleşme Yükümlülükleri

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

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

2.4.29. Destek Teşvik ve Yardımları

TMS 20 kapsamında, varlıkları ilişkin teşviklerin sınırlarında ilgili alternatifin seçilmesi halinde ertelenmiş gelir olarak gösterilen tutarlar bu kaleminde yer alır.

2.4.30. Ertelemiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalınlar)

İçinde bulunduğu dönemde tahsil edilemeyeceği için kayıpsız olarak tahsil hak kazanılan ancak gelecek dönemlere ait olan gelirler için yükümlülüklerdir. Bu mülklerle ilgili olarakla birlikte TFRS 15'e göre ayrı olarak



Finansal durum tablosunda sunulmuş grevden söz konusu yüklenicilikleri bu kalemde değil, "Sözleşme Yüklenicilikleri" kaleminde gösterilir.

2.4.31. Dönem Kârı Vergi Yükleniciliği

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

Kurum Karancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Dönemlik kar veya zarar üzerinden hesaplanan vergi yükleniciliği, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir.

Cari Dönem Vergisi

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

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yüklenicilikler için finansal durum tablosundaki kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanır. Varlık ve yükleniciliklerin vergi değeri, vergi mevzuatı çerçevesinde söz konusu varlık ve yüklenicilikler ile ilgili gelecek dönemlerde vergi matrahını etkileyecek tutarları ifade eder. Ertelenmiş vergi, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi vergi oranları ve vergi mevzuatı değişikliği alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yüklenicilikler için ödüleceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükleniciliği, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapılacak tutarın edilen amort ve amort oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadır. Ertelenmiş vergi yükleniciliği, tıbbi vergileştirilebilir geçici farklar için hesaplanırken ertelenmiş vergi varlığı gelecekte vergiye tabii kar elde etmek amacıyla indirilebilir geçici farklardan yararlanmaya kavvetle muhtemel olmasıyla finansal tablolara alınır. Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlanacağı faydadan elde edilmesini önlemek amacıyla mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır.

Aynı iller için vergi mevzuatına tabii olmaması ve cari vergi varlığının cari vergi yükleniciliklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakken tutarların partiyarla ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yüklenicilikleri, karşıt olarak birbirinden mahsup edilir.

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

Doğrudan nakıyın alınacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan nakıyın alınarak muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alınmasında kayıtların bir kısmındaki cari vergi ile dönemlik ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.



2.4.32. Karşılıklar

Karşılıklar, zaman veya tutar belli olmayan yükümlülüklerdir. TMS 19 Çalıştırma Sağlanan Faydalar Standardı kapsamında çalıştırma sağlanan faydalara ilişkin olan karşılıklar, finans sektörü hükümlerine ilişkin karşılıklar ile garanti karşılıkları, olası tazminat, ceza ve zararlar, yeniden yapılandırma karşılıkları, ekonomik açıdan dezavantajlı süleymanlar için ayrılan karşılıklar gibi TMS 37 kapsamında ayrılmış olan karşılıkları gösteren diğer karşılıklar da kalemlerde gösterilir.

Çalıştırma Sağlanan Faydalar

Kadın Tazminatları

UMS 19 Çalıştırma sağlanan faydalar kapsamında finansal tablolarda gösterilmesi gereken boş tahakkuklar (veya karşılıkları) bu kaleme yer verilir.

Türkiye’de mevcut kanunlar ve ilgili iş sözleşmeleri hükümlerine göre kadın tazminatı, önceliklik veya işten çıkartma durumunda ödenmektedir. UMS 19 Çalıştırma Sağlanan Faydalar Standardı (“UMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış önceliklik fayda planları olarak nitelendirilir.

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedenle işten ayrılacak işçiye işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağırılan, vefat eden, emekliler için 25, kadınlara için 29 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kadın tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Kadın tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. Hesaplamada reel maaş oranı ile gelecekte ödenecek kadın tazminatının bütçe tutarı ile ilgiliye bağlı olarak değeri bulunmaktadır.

Şirket personeli ile ilgili tanımlanmış fayda planlarında aktifte kalan çalışanların, finansal tablolarda da gösterilmiştir.

İzin Karşılığı

Şirket personelinin önceki yıllarda kullanmadığı izinler nedeniyle oluşan izin borçlarını için karşılık ayrılmaktadır.

Emeklilik Planları

Şirket’in emeklilik fayda planları bulunmaktadır.

2.4.33. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar

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

2.4.34. Erteleme Vergi Yükümlülüğü

Vergilendirilebilir geçici faktörler üzerinden gelecek dönemlerde ödenecek gelir vergilerini ilade eden.

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



2.4.35. Diğer Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

Satın ve teslim faaliyetleri, diğer çeşitli borç ve yükümlülükler gibi yukarıdaki kalemlerde gösterilmeyen kısa vadeli / uzun vadeli yükümlülükler bu kaleme gösterilir.

2.4.36. Satış Amaçlı Sınıflandırdan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler

TFRS 5 çerçevesinde, defter değeri sürdürülmekte olan kullanımdan ziyade satış işlemi vaktası ile geri kazanılacak olan elden çıkarılarak gruplara ilişkin yükümlülükler bu kaleme gösterilir.

Ayrıca, TFRS 5 uyarınca ortaklara dağıtım amacıyla sınıflandırılan elden çıkarılacak gruplara ilişkin yükümlülükler de ortaklara dağıtım yönteminde tasfiyeye bulunan tarihten itibaren bu kaleme gösterilir. Bu durumda kaleme irsi, bu yükümlülükleri ifade edecek şekilde işlenmektedir.

Şirket'in mali tablo dönemsel itibarıyla satış amaçlı sınıflandırdan varlık gruplarına ilişkin yükümlülüğü bulunmamaktadır.

2.4.37. Özkaynaklar

Özkaynaklar, işletmeye ait tüm yükümlülüklerin işletme varlıklarından indirilmesi durumunda geriye kalan varlıklar üzerindeki paylardır. Ödenmiş sermaye, hisse senedi ihraz primi, sermaye düzeltmesi olarak faizleri, kardan karlılanıp yedekler, geçmiş yıl kar ve zararları ile diğer kar zararları burada gösterilir.

2.4.38. Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/567 sayılı kararına istinaden finansal tablolar en son 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla TMS 29 uyarınca (Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama) enflasyon muhaselesine tabi tutulmuştur.

2.4.39. Geri Alınmış Paylar (-)

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

2.4.40. Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)

Bu kaleme, işletmenin paylarının konsolidasyona dahil olan diğer taraflara satın alınması halinde ödenmiş sermayenin yasal kayıtlardaki tutarıyla gösterimini teminen ödenmiş sermaye tutarının, ödenmiş sermaye dipnotları bir kaleme düzeltilmesini sağlamak için kullanılır.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi mevcut değildir.



2.4.41. Paylara İlişkin Primler/İskontolar

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

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

Bu kalemlerde, diğer kapsamlı gelir (gider) usulü olarak tasniflenen ve ortaya çıkışları döneminde doğrudan özkaynak usulü olarak raporlanan ve hiçbir durumda kâr veya zarar altında sınıflandırılmayacak yeniden değerlendirme ve ilişkin kazanç/kayıpları (maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışı/azalışları, maddi olmayan duran varlıklar yeniden değerlendirme artışı/azalışları, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçülen kazanç(kayıplar) ile diğer kazanç ve kayıplar gibi gelir usulleri izlenir.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak kadar tasniflenmiş ekliyalı kazanç ve kayıptan kaynaklanan birlikte diğer kapsamlı gelirler veya giderleri mevcuttur.

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

Bu kalemlerde, diğer kapsamlı gelir (gider) usulü olarak tasniflenen ve ortaya çıkışları döneminde doğrudan özkaynak usulü olarak kaydedilen ve usulünden kâr veya zarara aktarılabiles Yatırım para çeviren fiisleri, Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları (Satılmaıya hazır finansal varlıkları yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/kayıpları, Özkaynak yönetimiyle değerlendirme yatırımları diğer kapsamlı gelirlerden kâr/zararda sınıflandırılacak payları, Riskten korunma kazanç/kayıpları (Nakit akışı riskinden korunma kazançları/kayıpları, Yurtiçindeki işletmeye ilişkin yatırım riskinden korunma kazançları/kayıpları) ile Diğer kazanç/kayıplar gibi kapsamlı gelir (gider) usulleri izlenir.

2.4.44. Karşın Ayrılan Karşınlanacak Yokluklar (Kar Dağıtım Anı Dışında Ayrılan Yedekler)

Önceki dönemlerin karından, kârın veya zararın kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtım dışındaki belli amaçlar (örneğin istikrarlı satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılan yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilecek olup, TMS çerçevesinde yapılan değerlendirmelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararlarıyla ilişkilendirilir.

2.4.45. Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Net dönem için dışındaki birlikte kâr/zararları bu kalemlerde sınıflandırılarak gösterilir. Ötleri birlikte kâr/zarar ilişkilerinde olan -dolayısıyla sınıflandırılmayacak- olanlar üst yedekler de birlikte kâr sayılır ve bu kalemlerde gösterilir.

2.4.46. Nakit Akım Tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapının ve riskli alanlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartları göre yönetimine yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablosunu düzenlemektedir. Nakit Akım tablosunda, dönem ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir şekilde sınıflandırılarak raporlanır.



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.3.47. Esas Faaliyetler

Esas faaliyetler, bir işletmenin ana faaliyetini oluşturan faaliyetlerdir. Açıkta tutarı yapılan yatırım ve finansman faaliyetleri kapsamına girmeyen diğer faaliyetler de esas faaliyetler kapsamına değerlendirilir.

Harcama/Gelir Kaydedilmesi

Gelirler, "TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinde Harcama" standardı kapsamında Şirket'in müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yaratan bir tutar üzerinden finansal tablolara yansıtılmaktadır.

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

- Müşterisiyle yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmedeki ayrı performansa kriterleri ve yükümlülüklerin belirlenmesi
- Sözleşme bedelinin tespit edilmesi
- Satış Bedelinin Yükümlülüklerle Dağıtılması
- Sözleşme yükümlülükleri yerine getirildikçe harcamanın kaydedilmesi

Şirket, TFRS 15 uyarınca müşteri sözleşmelerinde taahhüt edilen edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle malları ve hizmetlerin kontrolü müşteriye devredildiğinde taahhüt finansal tablolara almaktadır. Sözleşmenin taraflarca kararlaştırılan ödemelerin zamanlaması önemli bir finansal boyda sağlıyorsa, işlem bedeli belirlenirken taahhüt edilen bedelle paranın zaman değeri etkisine göre düzeltilmektedir.

2.3.48. Genel Yönelim Giderleri, Pazarlama Giderleri, Araştırma ve Geliştirme Giderleri

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



2.4.49. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler

Esas faaliyetlerden kaynaklanmakla birlikte, esas faaliyetlere ilişkin gelir ve giderlerin haricinde, basit teminatın karşılanmayan kazançlar, satışların maliyetine girmeyen kayıplar, yatırım ve finansman faaliyetleri kapsamına girmedikleri için esas faaliyet kapsamında değerlendirilen faaliyetlere ilişkin gelir ve giderlerdir.

2.4.50. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/Giderler

Yatırım faaliyetleri, uzun vadeli varlıklar ile rakit borsaları içerisinde yer almayan diğer yatırımları elde edilmesi ve elden çıkarılmasını ilişkin faaliyetlerdir. Hangi faaliyetlerin yatırım faaliyetleri kapsamına girdiği TMS 7 çerçevesinde değerlendirilir.

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

2.4.51. Finansman Gelirleri/Finansman Giderleri

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

Faiz içeren bir menkul kıymetin ediniminden önce ödenen faiz tahakkuk durumunda; sonradan tahsil edilen faiz, edinin baccesi ve edinin sonrası dönemlere ayırılır ve yabancı edinim sonrasına ait gelir olarak finansal tablolara yansıtılır.

Kredili mevduat hesabı ile kısa ve uzun vadeli borçlanmaların uygulanmış faizler, yabancı para ile borçlanmalarda, faiz maliyetlerine yönelik dilatörler olarak dikkate alındıkları ölçüde olmak üzere, kar-farkları finansal giderlerde gösterilmektedir.

2.4.52. Hisse Başına Kazanç

Açık hisse başına kazanç, ana ortaklığın adı hisse senedi sahiplerinin payına düşen kazanç veya zararına (pay), dönemün adı hisse senedi sermayesine ağırlıklı ortalamasına (payda) bölünmesiyle hesaplanır. Sıfırdan/örnek hisse başına kazanç hesaplanmasında, şirket, ana ortaklığın adı hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalamasına hisse senedi sermayesi, sıfırdan etkisi olan potansiyel adı hisse senetlerinin etkilerine göre dilatılır.

2.4.53. Kur Değişiminin Etkileri

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



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
USD	18,6983	13,1240
EURO	19,9349	15,0867
GBP	22,4892	17,9657

2.4.54. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ile ilgili herhangi bir durumu veya diğer açıklanmış finansal bilgilerle kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olular bile, bilanço tarihi ile bilançosunun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirmesi, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tablolarda hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemini boyanma raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımları kullanılmasına gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemler ile ilgili en iyi bilgilere dayanmasına rağmen, belli sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir.

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Şirket cari yılda Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2022 tarihinde başlayan yıl ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkili olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

a) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar</i>
TMS 16 (Değişiklikler)	<i>Maddi Duran Varlıklar – Araştırma Kullanan Özetli Örnekler</i>
TMS 17 (Değişiklikler)	<i>Ekonomik Açıklayıcı Değerlendirme Süreçleri – Süreçlere Yeterli Getirilebilir Maliyet</i>
TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e Yapılan Değişiklikler</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19'a Bağlı Olarak Kısa Ödemelerde 30 Haziran 2021 Tarihli Sonrasında Duran Eden İstisnalar</i>

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

Bu değişiklik standartların hükümlerini belirli ölçüde değiştirmeden değiştirilmeyen TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referans güncellenmiştir.



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

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

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafında amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilerek üretilen kalemlerin tabirinden elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinde düşülmesine izin vermektedir ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kır veya zarar yansıtılmasını gerektirmektedir.

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

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

TMS 37'de yapılan değişiklik, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için kullanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeye doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden oluşan tutarlardan oluşan hüküm altına alınmıştır.

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması'nda Yapılan Değişiklik

TFRS 1'de yapılan değişiklik, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS'leri uygulanmaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tasaman maliyetin kapsamına birdenlik çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS'leri ilk kez uygulanmaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilkeço dayı buaklımasına ilişkin değersendirmeye dikkate alınan göstere ilişkin açıklık kazandırmıştır. Borçlu, başkaları adına borçla veya alacaklı tarafından ödemen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretlerin dâhil eder:

TMS 41 Tarımsal Ürünliyetler'de Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik TMS 41'in 22'nci paragrafında yer alan ve geçişte aygıt değere belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarını hesaplamaya dâhil edilmesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

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



TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'a İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İhtiyatlar

Konu Ghesleri Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulu ("KGK") Haziran 2020'de yayımlanmış ve kiracların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli ihtiyatların, kiraclarında yapılabilecek bir değişiklik olup olmadığını belirlemlenmesi konusundaki masafiyeti bir yıl daha uzatan COVID-19'a İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İhtiyatlar-TFRS 16'ya İlgili Değişiklikler'i yayımlanmıştır.

Değişiklik ilk yayımlanışında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir artışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolar ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiraclarından kiracları COVID-19 ile ilgili kira ihtiyatları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedeniyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamayı kullanılabileceği steyi bir yıl uzatmıştır.

Bu yeni değişiklik kiraclar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmasıla birlikte etkin uygulamaya alın verilmektedir.

Şirket yönetimi, 2022 yılından itibaren geçerli olan bu değişiklik ve yorumları Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir ekli bulamadığını değerlendirmiştir.

b) Henüz yürürlükte olmayan standartlar ile mevcut önceki standartların getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlükte olmayan aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartları getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısı ve Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9'un Uygulanmasını İlgili Geçici Masafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Teş Bir İşletmenin Kapatılması Fazlı ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenen Vergi</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulanması - Karşılaştırılabilir Bilgiler</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kira ile İlgili Olarak Kira Yükümlülüğü</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmeleri Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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



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

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

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

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

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

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

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

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişiklikte "muhasebe tahminindeki değişiklik" tanımı yerine "muhasebe tahmin" tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilave edilmiş, ayrıca tahminlerin üslupla yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi konuları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

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

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

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin vartık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı anda vartı tutarında vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların oluştuğu işlemlerde geçerli olmadığının hususuna açıklık getirilmiştir.

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

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulanması - Karşılaştırılabilirlik

TFRS 17'de uygulanan muafiyetlerini anahtarak, sonuçlara açıkların ve geçici kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.



Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'a ayın arada ilk uygulayan şirketlerin finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken - finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ile uygulanmışta uygulanacaktır.

TFRS 16 (Değişiklikler) Satıp ve Gari Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satış-kiralamaya, satış olarak mahzuzeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri kapsayan satış ve gari kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçüldüğünü açıklamaktadır.

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

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

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlanacak şekilde koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

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

Şirket konuma standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansını üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI

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

NOT 5 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler ve bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

A- Alacak ve Borçlar

(31 Aralık 2022)

Adı Soyadı/Ünvanı	Ticari Alacaklar	Ticari Ölm. Alacaklar	Ticari Borçlar	Ticari Ölm. Borçlar
Otunklar	332.370	887.208	-	379
Toplam	332.370	887.208	-	379



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AIT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(31 Aralık 2021)

Adı Soyadı/Ünvanı	Ticari Alacaklar	Ticari Olm. Alacaklar	Ticari Borçlar	Ticari Olm. Borçlar
Örtaklar	-	-	-	247.880
Toplam	-	-	-	247.880

B- Mal ve Hizmet Alımı Satımı**a- Mal ve Hizmet Alışları****(31 Aralık 2022)**

Adı-Soyadı/Ünvanı	Mal	Hizmet	Diğer	Toplam
Örtaklar	-	-	2.447.640	2.447.640
Toplam	-	-	2.447.640	2.447.640

a- Mal ve Hizmet Alışları**(31 Aralık 2021)**

Adı-Soyadı/Ünvanı	Mal	Hizmet	Diğer	Toplam
Örtaklar	-	92.000	2.778.343	2.870.343
Toplam	-	92.000	2.778.343	2.870.343

b- Mal ve Hizmet Satışları**(31 Aralık 2022)**

Adı-Soyadı/Ünvanı	Mal*	Hizmet	Diğer	Toplam
Örtaklar	-	-	3.740.381	3.740.381
Toplam	-	-	3.740.381	3.740.381

(31 Aralık 2021)

Adı-Soyadı/Ünvanı	Mal	Hizmet	Diğer	Toplam
Örtaklar	-	537.000	3.659.112	4.196.112
Toplam	-	537.000	3.659.112	4.196.112

C-Yönetim Kurulu Başkanı, Üyelerine, Genel Müdür ve Yardımcılarına sağlanan ücret ve honorari menfaatler

Yönetim Kurulu Başkanı, Üyelerine, Genel Müdür ve Yardımcılarına sağlanan ücret ve honorari menfaatler 373.397 TL' dir. (31 Aralık 2021 -254.344 TL' dir.)

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

İlişkili kuruluşlardan olan ipotek ve teminata bağlanmış alacakları yoktur. (31 Aralık 2021 - Yoktur.)



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

İlişkili kuruluşlarda olan ipotek ve teminata bağlanmış boş bulundurmaktadır. (31 Aralık 2021 - Yoktur.)

E-İlişkili Kuruluşlardan Alacaklar Nedeniyle Ayrılan Şüpheli Alacak Karşılık Tutarları

İlişkili kuruluşlardan alacaklar nedeniyle ayrılan şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır. Beklenen kredi zarar yoktur. (31 Aralık 2021 - Yoktur.)

NOT 6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

<u>Nakit ve Nakit Benzerleri</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Kasa	66.404	28.169
Bankalar	310.945	153.658
Toplam	377.349	181.827

Banka mevduatlarını içerisinde blokeli mevduat bulunmamaktadır.

NOT 7 - FİNANSAL YATIRIM VE YÜKÜMLÜLÜKLER**A- Finansal Yatırımlar**

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

B- Finansal Borçlar

Finansal borçlanımları oluşturan borçlar aşağıdaki gibidir:

a) İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanımlar

<u>Banka Kredileri</u>	<u>Para Birimi</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>TL Tutarı</u>	<u>İşlenmiş Faiz</u>	<u>Toplam</u>
31 Aralık 2022	TL	%9 - %10 - %14	27.171	22	27.193
31 Aralık 2021	TL	%9 - %10 - %14	118.246	607	118.853

<u>Kiralamın İşlemlerinden Borçlar</u>	<u>Para Birimi</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>TL Tutarı</u>
--	--------------------	-------------------	------------------

31 Aralık 2022	TL	%19,62	95.966
----------------	----	--------	--------

b) İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanımların Kısa Vadeli Kısımları

<u>Banka Kredileri</u>	<u>Para Birimi</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>TL Tutarı</u>	<u>İşlenmiş Faiz</u>	<u>Toplam</u>
31 Aralık 2022	TL	%9 - %10 - %14	-	-	-
31 Aralık 2021	TL	%9 - %10 - %14	58.642	3.056	61.697



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

Kiralamaya İlişkin Borçlar	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı
31 Aralık 2022	TL	%19,62	121.149

c) Başlı Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar

Banka Kredileri	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı
31 Aralık 2022	TL	%9 - %10 - %14	-
31 Aralık 2021	TL	%9 - %10 - %14	23.171

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla banka kredileri yükümlülüklerinden ve kiralamaya ilişkin borçlarından kaynaklanan borçların vadekiri aşağıdaki gibidir:

Krediler ve Kira Yükümlülükleri	31.12.2022	31.12.2021
0-3 ay	51.185	75.805
4-12 ay	71.974	104.345
1-5 yıl	121.149	23.171
Toplam	244.308	203.321

d) Diğer Finansal Yükümlülükler

Şirketin 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer finansal yükümlülüklerine ilişkin hesap bankaları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

Diğer Finansal Yükümlülükler	31.12.2022	31.12.2021
Kredi Kartı Borçları	427.006	148.542
Toplam	427.006	148.542

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

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari Alacaklar	31.12.2022	31.12.2021
Alıcılar	394.629	640.190
Ticari Alacaklar Reeskontu(-)	(5.658)	(6.882)
Beklenen Kredi Zamları	(3.980)	(6.357)
Toplam	385.991	626.955

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

Şirketin şüpheli ticari alacak kaynağı bulunmamaktadır:



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Ticari ve mali bilgilerle ilgili Tablo 1,oran (T1) olarak hazırlanmıştır)

Ticari alacaklar, normal iş akışında satışlar hizmetler için müşterilerden olan alacaklardan oluşmaktadır. Ticari alacakların vadeleri ortalama 30 gündür.

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

Şirket, bakiye tekliye intikal etmiş teminatlı bakiyelerinin tamamı için ilgili bakiyelere göre özel karşılık ayarlanmaktadır.

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

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Satıcılar	601.930	213.654
Ticari Borçlar Reeskontu(-)	(8.557)	(3.297)
Diğer Ticari Borçlar	6.856	3.501
Toplam	600.229	213.858

b- Uzun Vadeli Ticari Borçlar

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

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

NOT 9 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

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

<u>Diğer Alacaklar</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Ortaklardan Alacaklar	887.208	-
Diğer Alacaklar	23.136	13.288
Verilen Depozito ve Teminatlar	7.169	7.169
Toplam	917.513	20.457

b-Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Şirketin 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklarına ilişkin detay aşağıdaki gibidir.



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Verilen Depozito Ve Teminatlar	1.011	1.011
Toplam	1.011	1.011

B-Diğer Borçlar

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

a-Kısa Vadeli Diğer Borçlar

<u>Diğer Borçlar</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Ortaklar Borçları	379	247.880
Ödenecek Vergi Ve Fonlar	-	-
Toplam	379	247.880

b-Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Şirketin 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borcu bulunmamaktadır.

NOT 10 STOKLAR

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla şirketin stoku bulunmamaktadır.

NOT 11 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

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

<u>Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Verilen Sipariş Avansları	54.385	23.473
Verilen Avanslar Karşılığı(-)	(1.317)	(583)
İş Avansları	205.520	44.685
Gelecek Ayları Ait Giderler	82.431	83.107
Toplam	341.019	158.682

b- Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

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



B-ERTELENMİŞ GELİRLER**Kasa Vadeli Erteleilmiş Gelirler**

Şirketin 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ertelemiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

<u>Erteleilmiş Gelirler</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Alınan Sipariş Avansları	4.800	4.800
Alınan Avansları Karşılığı(-)	(68)	-
Toplam	4.732	4.800

NOT 12 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

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

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

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla şirketin diğer dönen varlıklarını oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Devreden KDV	4.458	2.648
Toplam	4.458	2.648

NOT 14 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla şirketin diğer kısa vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 15 SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

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

NOT 16 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirketin 31.12.2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır. (31.12.2021 – Yoktur)

NOT 17 MADDİ DURAN VARLIKLAR

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



SEPAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar mali tablolarımızca Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

31 Aralık 2022

Maliyet Döğeri	Ayrı ve Arzalar	Binolar	Taahhüt	Değerler	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	-	1.479.000	1.676.172	458.244	50.422	3.663.838
Satın alınan yerleşile mülkiyet varlıklar	-	-	1.709.924	87.938	-	1.797.862
Aktiflerden Yatırım	-	-	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	(788.000)	-	-	(788.000)
Virman	-	-	-	-	-	-
Düzeltilme	-	-	223.080	11.786	-	234.866
31 Aralık 2022 Kapanış Bakiyesi	-	1.479.000	2.821.176	537.968	50.422	4.888.566
Birlikte Amortismanlar						
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(267.807)	(287.428)	(404.060)	(48.089)	(1.108.284)
Dönem gideri	-	(59.114)	(478.399)	(58.337)	(1.269)	(589.139)
Çıkışlar	-	-	142.500	-	-	142.500
Virman	-	-	-	-	-	-
Düzeltilme	-	-	(82.552)	(11.787)	-	(94.339)
31 Aralık 2022 Kapanış Bakiyesi	-	(426.921)	(795.879)	(466.184)	(50.258)	(1.640.242)
31 Aralık 2022 Net Değer Değeri	-	1.052.079	2.115.297	71.804	164	3.239.344



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2021

Maliyet Degeri	Aras V'e Araçlar	Bilanlar	Tasatlar	Damirbaşılar	Özell Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2021 itibarıyla açılan bakiyesi	-	1.478.000	2.066.149	421.963	30.422	4.027.724
Satış alanı yoluyla edinilen varlıklar	-	-	940.255	26.281	-	966.116
Aktiflerim Yatırım	-	-	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	(1.264.728)	-	-	(1.264.728)
Varınar	-	-	-	-	-	-
Düzeltilme	-	-	157.426	-	-	(65.654)
31 Aralık 2021 Kapanış Bakiyesi	-	1.479.000	1.899.252	458.244	30.422	3.663.838
Birikmiş Anarortmanlar						
1 Ocak 2021 itibarıyla açılan bakiyesi	-	(308.692)	(396.429)	(152.480)	(417.719)	(1.105.220)
Directin giderleri	-	(59.115)	(328.737)	(51.566)	(1.210)	(640.708)
Çıkışlar	-	-	437.738	-	-	437.738
Varınar	-	-	-	-	-	-
Düzeltilme	-	-	(223.080)	6	-	6
31 Aralık 2021 Kapanış Bakiyesi	-	(367.807)	(316.398)	(404.940)	(68.989)	(1.108.294)
31 Aralık 2021 Net Defter Değeri	-	1.111.193	1.588.744	54.184	1.433	2.555.554



31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklarından 482.691 TL, maddi olmayan duran varlıklar için 549 TL olmak üzere toplam 483.544 TL amortisman gideri ve ifa payı hesaplanmış olup; Tutarları birim fiyatın giderlerine giderlerine aittir.

Maddi duran varlıkların, tahsis edilen ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Faydalı Ömür	Amortisman Oranı
Binalar	25 Yıl	%4
Taahhütler	2 - 2,5 Yıl	%20 - %40 - %50
Mobilya ve Demirbaşlar	2 - 2,5 - 4- 5 - 7 Yıl	%14 - %20 - %25 - %33 - %40 - %50
Özet Maliyetler	2,5 Yıl	%40

Maddi Duran Varlıkların Teminat Gösterilme Durumu ve Üzerindeki Rehin, İpotekler

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar arasında rehin, teminat mektubu, ipotek vs. yoktur. (31 Aralık 2021-Yoktur.)

NOT 18 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022

Maliyet Değeri	Hukuk	Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	40.697	40.697
Alınlar	-	-
Çıkışlar	-	-
Virsyon	-	-
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	40.697	40.697

Birikmiş İfa Payları

1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	(36.663)	(36.660)
Dönem gideri	(1.927)	(1.927)
Çıkışlar	-	-
Dönüşme	(927)	(927)
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	(39.514)	(39.514)

31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	1.183	1.183
---	-------	-------



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2021

Maliyet Değeri	Hakklar	Toplam
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	40.697	40.697
Alımlar	-	-
Çıkışlar	-	-
Vatandaş	-	-
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	40.697	40.697

Birlikmiş İfa Payları

1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	(36.660)	(36.660)
Dönem gideri	(1.927)	(1.927)
Çıkışlar	-	-
Dönüşüm	(1.000)	(1.000)
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	(37.587)	(37.587)

31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	3.110	3.110
--	--------------	--------------

Modül Olmayan Duran Varlıkların faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen oranlar aşağıdaki gibidir:

	Faydalı Ömür	Amortisman Oranı
Hakklar	3 Yıl	%33

NOT 19 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Kullanım hakkı varlıkları 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklarına ilişkin bakiyesi bulunmaktadır.

NOT 20 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI / YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Ertelenmiş vergi varlığı / yükümlülüğüne ilişkin hesaplar aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Vergi Varlığı / Yükümlülüğü	31.12.2022	31.12.2021
Ertelenmiş Vergi Varlığı	296.116	268.723
Toplam	296.116	268.723

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile Kararı 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 tabloları serimdeki farklılıkların kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğüne muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bakiye gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TMS'ye göre hesaplanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından ve değerleme farklarından kaynaklanmaktadır.



A. Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre kurumlar vergisi ve geçici vergi oranı % 25 olarak uygulanmaktadır. Bu oran, kurumların ticari kazançları vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeden giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (işletim kazançları istisnası gibi) ve indirimleri (Arge indirimi gibi) indirilmesi sonucu belirlenen vergi matrahını uygulamaktadır.

Cari dönemde Şirket'in faaliyetleri yasal kayıtlarında 681.869 TL mali kar ile sonuçlanmıştır. (31 Aralık 2021 947.866 TL Mali Kar)

B. Erteleme Vergi Varlık ve Yükümlülüğü

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

Erteleme vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oran %22'dir (Önceki dönem: %25)

Erteleme vergiye ve kurumlar vergisine baki teçkil eden kalemler aşağıda belirtilmiştir:

	31.Ara.22		31.Ara.21	
	Geçici Farklar	Erteleme Vergi Varlık ve Yüküm.	Geçici Farklar	Erteleme Vergi Varlık ve Yüküm.
Erteleme Vergi				
A- Kıdem Tazminat Karşılığı	1.995.168	400.482	1.544.733	386.183
B- Maddi Ve Maddi Olm. Dur. Var. Amort.	1.777.301	354.660	1.421.434	355.359
C- Alacak Resenkortları	9.638	2.211	13.235	3.309
E- Davas Karşılıkları	-	-	21.720	5.400
İ- Diğer	223.441	49.738	26.713	6.678
Erteleme Vergi Varlıkları	4.001.548	807.071	3.027.835	756.959
A- Borç Resenkortları	(9.946)	(2.487)	(3.297)	(824)
B- Maddi Ve Maddi Olm. Dur. Var. Amort.	(2.542.340)	(518.468)	(2.023.985)	(498.410)
Erteleme Vergi Yükümlülükleri	(2.552.186)	(518.955)	(1.952.942)	(488.236)
Net Erteleme Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü	1.449.362	296.116	1.074.893	268.723

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak Bakiyesi	268.723	19.334
Dönem Er. Vergi Geliri/Gideri	50.367	90.428
Kapsamlı Gelire Yans. Aktüeryal Kar./Kayıp	(22.974)	158.961
31 Aralık Bakiyesi	296.116	268.723



NOT 23 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Personel Borçları	7.658	121.448
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	178.809	64.608
Ödenecek Vergi ve Fonlar	57.922	66.602
Toplam	244.389	252.658

NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA KARŞILIKLAR

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

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

Şirket'in raporlama dönemi itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar kapsamında yer alan için karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kullanılmayan İzin Ücretleri Karşılığı	31.12.2022	31.12.2021
Personel İzin Karşılıkları	28.577	22.393

İzin Ücretleri Karşılığına Hareketleri	31.12.2022	31.12.2021
Dönem başı için karşılığı	22.393	15.135
Yıl içindeki artış (+) / azalış (-)	6.184	7.258
Dönem sonu için karşılığı	28.577	22.393

b- Uzun Vadeli Karşılıklar (Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar)**Kıdem Tazminatı Karşılığı**

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanarak sürekli iş sözleşmesi sona erenlere hak kazanıldıkları yasal kıdem tazminatlarının ödemesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'na 6 Mart 1981 tarih, 2432 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ncü Maddesi hükümleri gereğince kıdem tazminatları olarak isten ayrılması hükümlerine de yasal kıdem tazminatlarının ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 19.982,83 TL (31 Aralık 2021 - 10.885,39 TL) olarak tabiidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, şirketin çalışanların mevcut olmalarından doğan gelecekteki olan yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. Yeniden düzenlenmiş ÜRS 19 "Çalışanlara Sağlanan Haklar", maktomonin yükümlülüklerini tanımlaması fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasında öngörür. Buna uygun olarak, yapılan yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

Enas varsayım, her hesap yılı için olan önemli yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Enflasyonla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ekli finansal tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan gelecekte ait olan yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık % 19,19 enflasyon (31 Aralık 2021- % 18,90) ve % 15,75 faiz oranı (31 Aralık 2021- % 15) varsayımlarına göre yaklaşık % -2,89 olarak ekide edilen reel iskonto oranı (31 Aralık 2021- % -3,28) kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Buna bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyen, geriye kalacak olan kıdem tazminat tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

	31.12.2022	31.12.2021
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.966.591	1.522.340
Toplamı		1.522.340

Kıdem Tazminatı Hareketleri	31.12.2022	31.12.2021
a-Dönem başı kıdem tazminatları	1.522.340	331.302
b-Fili ödemeler	(121.798)	(1.783)
c-Faiz maliyeti	310.097	228.693
d-Cari hizmet maliyetleri	370.733	328.286
e-Aktifleral kısmen ve zararlar	(114.871)	633.642
f-Dönem sonu kıdem tazminatları	1.966.591	1.522.340

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

Enflasyon Oranı	%1 Artış	%1 Azalış
Kıdem Tazminatı Yükümlülüğü Değişimi	145.856	(133.846)

Faiz Oranı	%1 Artış	%1 Azalış
Kıdem Tazminatı Yükümlülüğü Değişimi	(136.523)	151.757

NOT 25 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla şirketin cari dönem vergisi ile ilgili kalemlerini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Karı Vergi Karşılığı	89.424	-
Toplam	89.424	-

NOT 26 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**a- Ödenmiş Sermaye**

Şirket'in sermayesi 1.200.000 TL olup tamamı ödenmiştir. Şirket ortaklarının unsurları ve ortaklık payları aşağıdaki gibidir:



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Adı/Ünvanı	31.12.2022		31.12.2021	
	TL	PAY	TL	PAY
Mehmet Soran AKÇİÖT	1.063.200	10.632	1.058.400	10.584
Mehmet Gürül AKÇİÖT	120.000	1.200	120.000	1.200
Mehmet Rıfkı ORTAÇ	12.000	120	12.000	120
Temel GEBİŞ	4.800	48	4.800	48
İbrahim GEBİŞ	-	-	4.800	48
Toplam	1.200.000	12.000	1.200.000	12.000

Şirketin sermayesi 12.000 paya ayrılmış olup, her pay 100 TL'den ibarettir. Hisselerin itibari değeri hisse başına 100 TL'dir.

b- Aktüeryal Kazanç(Kayıp) Fonu

TMS 19'a yapılan değişiklikler tasarılanıy fayda planları ve işten çıkarma tazminatları muhasebesini değiştirmektedir. Bu türün değişiklik tasarılanıy fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarını muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tasarılanıy fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarını porçe uygun değerlerindeki değişim süğünde bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirir ve böylece TMS 19'un önceli versiyonun da izin verilen "koridor yöntemi"ni ortadan kaldırma ve görünüş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını kullanılmaktadır. Değişiklikler, finansal durum tablolarında gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, ilmi aktüeryal kayıp ve kazançları amında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, TMS 19'un bir önceli hususunda açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini gelirler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tasarılanıy net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanması indirimi oranı sonucu hesaplanan "net bir faiz" tutarı kullanılmaktadır.

Şirket bu kapsamda personeli ile ilgili tasarılanıy fayda planlarında aktüeryal kar/zarar hesaplaması ve finansal tablolarında da göstermektedir.

	31.12.2022	31.12.2021
Devir	(378.840)	98.041
Aktüeryal Kazanç/Kayıp	114.871	(675.842)
Entlenen Vergi Varlığı	(22.974)	138.961
Net Aktüeryal Kazanç/Kayıp	(286.943)	(378.840)

c- Kardan Ayrılan Karşılıkların Yedekler

Yasal Yedekler: Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler tutarı bilanço sona eren yılın %20'sine eşitlene kadar, görünüş dönen ticari karından yıllık %5 oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve tasarılanıyden sonra, ilmi nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

	31.12.2022	31.12.2021
Yasal Yedekler	193.088	193.088
Toplam	193.088	193.088

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1. tertip yasal yedek alışı tutarı olarak, kardan ayrılan karşılıkların Yedekler bölümündedir.



d- Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

	31.12.2022	31.12.2021
Geçmiş Yıl Kar / Zararları	(436.197)	(3.257.421)
Toplam	(436.197)	(3.257.421)

e- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları

Şirketin yeniden değerleme ölçümü kazanç/kayıpları yoktur. (31.12.2021 – Yoktur)

f- Sermaye Düzeltme Farkları

Şirketin sermaye düzeltme farkları yoktur. (31.12.2021 – Yoktur)

g- Diğer Kazanç / Kayıplar

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

NOT 27- SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar ve satışların maliyetini çıktısını hesaplar aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Satışlar		
Yurt İçi Satışlar	11.438.464	6.886.624
Diğer Gelirler	1.893.335	811.698
Satış İndirimi	(1.401)	(1.707)
Toplam	12.530.398	7.696.615
	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Satışların Maliyeti		
Satışın Hizmet Maliyeti (-)	(10.746.279)	(5.668.261)
Toplam	(10.746.279)	(5.668.261)

Ana gruplar itibarıyla satışların detayları aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Yurtiçi Satışlar		
Değerleme Hizmet Gelirleri	2.627.450	1.148.581
Yurtiçi Bankalara Verilen Hizmetler	8.811.014	5.091.976
Toplam	11.438.464	6.242.557
	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Diğer Gelirler		
Taahhüt Ve Belirli Hizmet Gelirleri	805.919	683.773
SGK Teyakküleri	154.448	120.950
Diğer Gelirler	132.968	7.975
Toplam	1.093.335	811.698



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tablo her iki belirdiğinde Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir)

Aşağı gruplar itibarıyla hizmet üretimi maliyetlerinin gider dağılımları aşağıdaki gibidir:

Niteliklerine Göre Satılan Hizmet Maliyetleri	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Tapa Ve Belediyeye Harç Masrafları	1.948.462	1.374.794
Araç Kim Bedelleri	106.212	36.530
Benzin Ve Araç Giderleri	304.335	401.870
Kargo Giderleri	8.592	6.211
Expertiz Bedelleri	1.845.674	1.203.755
Personel Giderleri	4.715.360	3.173.744
Amortisman Giderleri	105.575	279.669
Diğer Giderler	1.511.340	191.788
Toplam	10.746.279	5.668.361

NOT 18 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:

	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	-	-
Genel Yönetim Giderleri	(1.762.893)	(1.743.696)
Toplam	(1.762.893)	(1.743.696)

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

Genel Yönetim Giderleri

Niteliklerine Göre Genel Yönetim Giderleri	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Kira Ve Enerji Giderleri	166.468	69.475
Haberleşme Gideri	63.660	30.677
Amortisman Gideri	483.544	163.015
Vergi Resim Ve Harç Giderleri	4.623	3.172
Müşavirlik Ve Danışmanlık Gideri	37.453	24.292
Personel Gideri	158.191	223.622
Banka Masrafları	10.641	4.440
Hane Hakkı Gideri	373.397	254.348
Diğer Çeşitli Giderler	466.916	764.039
Temsil Ajansları ve Yemek Giderleri	-	132.521
Kurtuluşa Giderleri	-	13.830
Noter Gideri	-	3.944
Bilgisayar Donanım Ve Destek Giderleri	-	34.188
Arşivleme Hizmeti Gideri	-	15.647
Ticaret Odası Giderleri	-	6.470
Toplam	1.762.893	1.743.696



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 29 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

a- Amortisman ve İfa Giderleri (-)

	1 Ocak 2022	1 Ocak 2021
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Hizmet Üretim Giderleri	105.575	279.669
Genel Yönetim Giderleri	483.544	163.015
Toplam	589.119	442.684

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklardan 587.856 TL, maddi olmayan duran varlıklar için 1.269 TL olmak üzere toplam 589.119 TL amortisman gideri ve ifa payı hesaplanmış olup, 105.575 TL'yi hizmet üretim giderlerine ve 483.544 TL'yi genel yönetim giderlerine aittir.

b- Personel Giderleri (-)

	1 Ocak 2022	1 Ocak 2021
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Hizmet Üretim Maliyeti	4.715.360	2.173.744
Genel Yönetim Giderleri	158.191	223.622
Toplam	4.873.551	2.397.366

NOT 30 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	01 Ocak 2021
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kambiyo Karları	-	2.456
Reeskont Gelirleri	8.625	3.297
Önceki Dönem Gelir Ve Karları	-	-
Kuruna Kalmayan Karşılıklar	124.082	1.782
Diğer Gelir Ve Karlar	236.857	112.611
Toplam	369.564	120.146

NOT 31 DİĞER KAZANÇLAR (KAYIPLAR)

Şirketin esas faaliyetlerinden diğer gelirleri bu dönem itibarıyla (31 Aralık 2021 - Yoktur.)

NOT 32 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	01 Ocak 2021
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Karşılık Giderleri	(777)	(7.213)
Reeskont Faiz Giderleri	-	-
Diğer Gider Ve Zararlar	(3.193.256)	(3.799.812)
Toplam	1.194.033	(3.807.025)



NOT 33 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Madde Duran Varlık Satış Kârları	-	683.751
Toplam	-	683.751

NOT 34 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden giderleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Madde Duran Varlık Satış Zararları	-	(10.523)
Toplam	-	(10.523)

NOT 35 FİNANSMAN GELİRLERİ

Finansman gelirlerini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Faiz Gelirleri	-	2.570
Toplam	-	2.570

NOT 36 FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman giderlerini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Faiz Giderleri	(382.955)	(257.093)
Toplam	(382.955)	(257.093)

NOT 37 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ GİDERİ/GELİRİ

Sürdürülen faaliyetler vergi gideri/gelirini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Dönem Kurumlar Vergisi ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılığı(-)	(157.290)	(236.966)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	50.367	90.428
Toplam	106.923	(146.538)

Kurumlar Vergisi

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



Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancı tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eldenesi ve vergiden istisna kazançları, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirileri) düşüldükten sonra kalan matrik üzerinden hesaplanmaktadır.

2022 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı %22'dir (2021: %25). Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %22'dir. (2021: %25).

Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir karları düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak öncesi yıllarda oluşan karlardan düzeltilmez.

Türkiye'de ödenen vergiler konusunda vergi erkesisi ile mükellefler taahhüt gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameyi hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar bağlı bulunanlar vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yerlihi makamlar üç yıl zarfında mükellefi kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenen vergi miktarları değişebilir.

Geçir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılacak duruşunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tüm mükellefler kurumlara ve yabancılara şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 - 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurul Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Erteleme Vergisi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tablolara ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolara arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlı farkları için erteleme vergi varlığı ve erteleme vergi yükümlülüğünü mukabeleleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bun gelir ve gider hesaplarının vergiye esas finansal tablolara ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır olup, söz konusu farklar dipnot 19'da belirtilmiştir.

Erteleme vergi varlığı ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, 2022 yılı gerçekleşecek vergilendirilebilir kazançlar için %22'dir. (2021: %25).

NOT 38 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ZARAR

Hisse Başına Kazanç/Zarar	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Dönem kar/zararı	(1.297.999)	(3.138.214)
Hisse sayısı	12.000	12.000
Hisse başına kar / zarar	(108,17)	(260,85)

Hisse sayısı, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalamaya sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalamaya sayısı, dönem boyunca ilave edilen ve zaman ağırlıklı fakatıyla (hiselerin mevzuat olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu bulunan oran) çarpılan adı hisse senedi sayısı ile dizektirlik dönem başı adı hisse senedi sayısını ifade eder.



NOT 39 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetleri ve kullandığı finansal araçlardan dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toplam risk

yönetim programı, mali piyasaların belirsizliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki multiemel olumsuz etkilerin en az indirgenmesini amaçlamıştır.

Sermaye risk yönetimi:

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

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

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Toplam Borçlar	3.606.264	2.668.912
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	377.349	181.827
Net Borç	3.228.915	2.487.085
Toplam Öz Sermaye	2.339.724	1.141.455
Net Borç /Toplam Öz Sermaye Oranı	1,38	2,18

Kredi ve Alacak Riski Yönetimi:

Kredi riski, bir satıcıya veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir. Alacak riski ise finansal varlıklar altında bulunanlar, karşı tarafın atılımından gereklerini yerine getirmemesi riski de taşımaktadır. Şirketin kredi ve alacak riski esas olarak ticari alacaklarından kaynaklanmaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her aşamada bulunan karşı taraf (ilişkili taraflar hariç) için ortalama riski karşılayarak ve gerekli olduğu takdirde teminat alınarak karşılanmaktadır.

Şirket kredi riskini minimuma indirmek için, kredibilitesi yüksek taraflarla çalışmaya ve teminât durumundaki finansal araç riskini azaltarak netten de gerekli görüldüğü durumlarda teminat alınan politikasını benimsenmiştir. Şirket işlem yaptığı tarafların kredibilitesini takip eder ve yaptığı finansal yatırımlarda da ilgili esotrünarlarını kredi notunu yutarın tervihini yapıları göz önünde bulundurur. Kredi notları, diğer mevzuata, borsanız derecelendirme kuruluşlarında temin edilir. Kredi notlarını temin edilmesini ya da olmayan durumunda Şirket, piyasadan elde ettiği bilgileri ve ticari kayıtlarını kullanarak, özümü müşavirlerinin kredibilitelerine ilişkin değerlendirmelerini kendi yapar. Şirket, bu değerlendirmeleri düzenli olarak günceller ve ilgili taraflarla yapılan toplam işlem bedellerini de göz önünde bulundurarak kredi riskini yönetir. Yeni bir müşteri kabul edilmeden müşerinin kredibilitesi ilgili departmanlar tarafından değerlendirilir ve gerekli görülen durumlarda teminat alınarak uygun kredi limitlerini tanımlanır.

Ticari alacaklar, şirket yönetiminin geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilme ve gerekli görüldüğü durumlarda uygun oranda güncel alacak karşılığı aydlatılır. Şirket bilançoda net olarak gösterilmektedir.



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEMLERİ A.Ş.
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Özetle alınıp kılavuzluk edenler için) (TTL) olarak hazırlanmıştır)

Finansal tablo bilgileri kılavuzluk edenler tarafından kullanılmamıştır.

	Alacaklar				Nakit ve Benzeri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalar ve Mevduat ve Diğer Fonlar	Nakit ve Benzeri
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2022						
Raporlama Tarihi itibarıyla Menzûl Kalınan Arzın Kredi Raklı	-	398.029	887.208	33.316	310.945	66.404
-Arzın Rüşüt Tutarı, Vb ile Güvence Alınma Alınma Kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadeli Gecikmiş Ya Da Diğer Düşüklikler Uygunluk Finansal Varlıklarına Nispetiyle	-	398.029	887.208	33.316	310.945	66.404
B. Vadeli Gecikmiş Arzın Diğer Düşüklikler Uygunsuzluk Finansal Varlıklarına Nispetiyle	-	-	-	-	-	-
C. Diğer Düşüklikler Uygunsuz Vadeli Nispetiyle Düşüklikleri	-	-	-	-	-	-
- Vadeli Gecikmiş (Bilinir Düşüklik Düşük)	-	-	-	-	-	-
- Diğer Düşüklikler (-)	-	-	-	-	-	-
- Net Düşüklik Tutarı, Vb ile Güvence Alınma Alınma Kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Vadeli Gecikmiş (Bilinir Düşüklik Düşük)	-	-	-	-	-	-
E. Diğer Düşüklikler Düşüklikleri İçeren Ürünler	-	-	-	-	-	-
-Bilinir Düşüklik	-	(2.980)	-	-	-	-
-Diğer Düşüklikler (-)	-	(2.980)	-	-	-	-



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak sunulmuştur.)

	Alacaklar			Pasif ve Benzeri	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar		Hesaplar ve Mevduat ve Ticari Fonlar	Nakit ve Benzeri
31 Aralık 2021					
Borçlulara Tutarlı İhtiyarın Mevzu Kalınan Azamî Kredi Riski	-	640.190	-	21.418	35.121
-Azamî Kredi Teminatı, V/s ile Güvence Alınan Alınan Kasna	-	-	-	-	-
A. Vadeli Çekmenin Ya Da Değer Düzeltmesine Uygunlaşmış Finansal Varlıkların Net Değer Değeri	-	640.190	-	21.418	35.121
B. Vadeli Çekmenin Ancak Değer Düzeltmesine Uygunlaşmış Finansal Varlıkların Net Değer Değeri	-	-	-	-	-
C. Değer Düzeltme, Uygunsuz Varlık Net Değer Değerleri	-	-	-	-	-
- Vadeli Çekmenin (Net Değer Değeri)	-	-	-	-	-
- Değer Düzeltme (-)	-	-	-	-	-
- Net Değerin Teminat, V/s ile Güvence Alınan Kasna	-	-	-	-	-
- Vadeli Çekmenin (Net Değer Değeri)	-	-	-	-	-
D. Bilanço Dışı Kredi Riski İçeriken Ürünler	-	-	-	-	-
-Beyir Değeri	-	6.533	-	-	-
-Değer Düzeltme (-)	-	(6.533)	-	-	-



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tablolar ayrı belgilenmiştir. Tüm Liras (TL) olarak ifade edilmiştir)

Finansal varlıklara kredi kalitesine ilişkin açıklamalar:

Finansal varlıklar için ayrılmış şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahvil edilemeye tutarlarına dayanarak belirlenmektedir. Şirket vadeli geçmiş olacağı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021 - Yoktur)

Vadeli geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklar yoktur. (31 Aralık 2021 - Yoktur)

Likidite Riski:

Şirket'in fon kaynağı olarak bankaları, satıcıları ve hissedarların kullanma haddi vardır. Şirket, stratejik dahilinde belirlenen hedeflerini gerçekleştirme için gerekli olan finansman süreçlerindeki değişiklikleri takip ederek ve izleyerek likidite riskini sürekli olarak değerlendirmektedir.

Likidite Riski Tablosu**31.12.2022**

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yüklenicilikler	644.665	636.604	625.521	11.083	
Banka Kredileri	27.193	27.709	16.626	11.083	
Diğer Borçlar	999	999	999		
Ticari Borçlar	608.795	600.258	600.238		
Çalışanların Sağlanması Paydalar Kapsamında Borçlar	7.658	7.658	7.658		

31.12.2021

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yüklenicilikler	817.705	821.234	685.170	108.426	27.708
Banka Kredileri	267.721	214.549	78.443	108.426	27.708
Diğer Borçlar	247.880	247.880	247.880	-	-
Ticari Borçlar	235.654	236.357	230.357	-	-
Çalışanların Sağlanması Paydalar Kapsamında Borçlar	128.448	128.448	128.448	-	-

Piyasa ve Yabancı Para Riski:

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

Sektördeki fiyat değişikliklerini ve piyasa koşulları dikkate alınarak takip edilmek gerekli fiyat ayarlamaları arasında yapılmaktadır.



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA ÜREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

Cari yılda şirketin maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri ölçme yöntemlerinde önemli bir değişim yaşanmamıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

NOT 40 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31.12.2022	31.12.2021
Kasa	66.404	28.169
Hesap / Vadeli Mevduatlar	310.945	155.658
Toplam	377.349	183.827

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

NOT 41 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Örtüklük yapısına ilişkin bilgiler Not 1 ve 26'da açıklanmıştır.

Tutarlanın fayda planından aktarılan kazanç / kayıplar, yabancı para çevrim farkları ve kardan ayrılan yedekler hususlarında ilişkin bilgiler Not 26'da detaylı açıklanmıştır.

NOT 42 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in bilanço tarihindeki durumu hakkında ilave bilgi veren bilanço tarihinden sonraki olaylar (düzeltilme gerektiren olaylar) finansal tablolarda yansımaktadır. Tashih gerektirmeyen olaylar belli bir dönem ara etimleri taklidinde dipnotlarda açıklanmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihinde 15.371,40 TL olan kademeli menkul sermaye 01 Ocak 2023 - 30 Haziran 2023 tarihleri arasında geçerli olmak üzere 19.982,83 TL olarak belirlenmiştir.

NOT 43 AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR**Finansal Tablo Açıklamaları:**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla şirket faaliyet kapama gereği olarak 5.000.000 TL tutarında mecburi sermayelik sigortası yapılmıştır. (31 Aralık 2021: 5.000.000 TL.)

Önceki Dönem Finansal Tablolarda Yapılan Souflamalar ve Nitelikleri

Cari dönem finansal tabloların durumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırılmalı bilgiler gerekli görülmesinde yeniden tasfiye edilmiştir.



Önemli Muhasebe Politikaları

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

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in, KGG'nin 30 Mart 2021 tarihinde mekemen Resmî Gazetesi'nde yayınlanan Kurul Kararına istinaden hazırıldığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGG yazını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarına verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	2022
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	17.500 TL + KDV

