

**BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 31 ARALIK 2022
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

**Bilge Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na**

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

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

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetiminin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak [*denetimin yapıldığı ülkedeki*] etik hükümler uyarınca Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Söz konusu hükümler uyarınca etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

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



Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<p>Personel giderleri</p> <p>Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler</p>	
<p>Dipnot 17 de açıklandığı üzere satılan hizmet maliyetinin - 3.398.611.-TL olduğu, bu maliyet tutarı içerisinde 2.201.732.-TL'lik kısmı personel giderlerinden oluştuğu görülmüştür. Bu durumda personel giderleri satılan hizmet maliyetinin 64%'üne tekabül etmektedir. İşletmenin sürekliliği için personel giderlerinin takibi kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.</p> <p>Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler</p> <p>Dipnot 17 de açıklandığı üzere dışardan sağlanan fayda ve hizmet tutarı 1.360.921.-TL'dir.Şirket'in gider kalemleri içerisinde önemli bir kısmını oluşturuyor olması, tarafımızca risk alanı olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Şirket'in giderlerinin takip edildiği hesap bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir.</p> <p>Personel maliyetleri dışında , diğer (dışardan sağlanan fayda ve hizmetler) sorgulanmış ve dağıtım anahtarları yeniden hesaplama yöntemiyle kontrol edilmiştir</p>

4) Dikkat Çekilecek Hususlar

Dipnot 26'da açıklandığı üzere, 31.12.2022 tarihi itibariyle Şirket bilançosunun aktifinde yer alan arazi ve arsalar, binalar, taşıtlar maliyet değeri ile değerlendirilmiştir. Şirketin nominal sermayesi 1.100.000.-TL'dir. Şirketin bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolara göre özkaynak tutarı (368.106).-TL'dir. Şirket nominal sermayesinin kaybının telafisi için Şirket yönetim kurulunun Kuruluşumuza vermiş olduğu 21.03.2023 tarihli taahhüt ve beyan yazısında Şirketin aktifinde yer alan arsalar, binalar ve taşıtların Sermaye Piyasası Kurulunca yetkili gayrimenkul ekspertiz şirketince gerçeğe uygun değeri ile değerlemesi sonucu özkaynak kaybının giderileceğinin bildirildiğini belirtmek isteriz.

5)Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:



- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesi dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 01.01.- 31.12.2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nin 402. maddesi dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
3. Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 03.03.2015 tarihli toplantısında; 4628 sayılı Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanununun 5 inci maddesinin yedinci fıkrasının (j) bendi ve 9 uncu maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendi kapsamında Enerji Piyasasında Faaliyet Gösteren Gerçek ve Tüzel Kişilerin Faaliyetlerini Bağımsız Denetim Kuruluşlarına Denetletmesi Hakkında 03.03.2015 tarih ve 5507 sayılı karar uyarınca;
 - Şirket'in faaliyetleri, uygulamaları, işlem, hesap ve mali tabloları, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunca yürürlüğe konulan yükümlülüklerle ait düzenlemeler ve sahip oldukları lisansların ayrılmaz parçasını oluşturan genel ve özel hükümlere uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Hamza Uzun'dur.

İstanbul, 24 / 03 / 2023
İRFAN BAĞIMSIZ DENETİM VE
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Hamza UZUN
Sorumlu Ortak Başdenetçi
Kısıklı Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi No:60-A
Kat:2/7 Büyükçamlica Üsküdar-İSTANBUL

İÇİNDEKİLER		Sayfa No
FİNANSAL DURUM TABLOSU		I-III
KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU		IV
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU		V
NAKİT AKIM TABLOSU		VI
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR		1-55
NOT 1	Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	1
NOT 2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	1-13
NOT 3	Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar	14
NOT 4	Ticari Alacaklar ve Borçlar	14-15
NOT 5	Diğer Alacaklar ve Borçlar	15
NOT 6	Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	15
NOT 7	Maddi Duran Varlıklar	16
NOT 8	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17
NOT 9	Kullanım Hakkı Varlıklar	17
NOT 10	Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar	18
NOT 11	Çalışanlara Sağlanan Faydalar	18-19
NOT 12	Niteliklerine Göre Giderler	20
NOT 13	Diğer Varlık ve Yükümlülükler	20
NOT 14	Sermaye, Yedekler ve Diğer Öz Kaynak Kalemleri	20-21
NOT 15	Hasılat ve Satışların Maliyeti	22
NOT 16	Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri, Araştırma ve Geliştirme Giderleri,	22
NOT 17	Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	22
NOT 18	Finansman Gelirleri ve Giderleri	23
NOT 19	Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarının Analizi	23
NOT 20	Gelir Vergileri (Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri Dahil)	23-25
NOT 21	Pay Başına Kazanç	25
NOT 22	Finansal Araçlar	26
NOT 23	İlişkili Taraflar	26
NOT 24	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	26-35
NOT 25	Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	35
NOT 26	Raporlama Sonrası Olaylar	36



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönemi
	Dipnot referansları	31.12.2022	31.12.2021
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	338.706	316.711
Ticari Alacaklar			
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	23	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	216.674	177.981
Diğer Alacaklar			
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	23	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	5	20.312	50.929
Peşin Ödenmiş Giderler	6	46.110	404.704
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	-
Diğer Dönen Varlıklar	13	53.446	24.191
Cari / Dönen Varlıklar		675.249	974.516
Cari Olmayan / Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	7	1.010.204	1.001.947
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	8	947	947
Kullanım Hakkı Varlıkları	9	340.793	668.558
Ertelenmiş Vergi Varlığı	20	139.312	40.636
Cari Olmayan / Duran Varlıklar		1.491.256	1.711.383
TOPLAM VARLIKLAR		2.166.505	2.685.899

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönemi
	Dipnot referansları	Cari Dönem 31.12.2022	31.12.2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22	142.452	122.937
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	22	248.864	434.781
Diğer Finansal Yükümlülükler	22	681.538	960.829
Ticari Borçlar			
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	23	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	316.291	178.233
Ertelenmiş Gelirler	6	90.013	65.285
Diğer Borçlar			
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	23	-	-
<i>İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	5	168.323	98.991
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	11	345.529	219.361
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.993.011	2.081.416
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	22	72.154	444.680
Uzun Vadeli Karşılıklar			
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar İlişkin Karşılıklar</i>		469.446	33.928
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		541.600	478.608
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.534.611	2.560.024
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	14	1.100.000	1.100.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları</i>		(49.030)	(19.796)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	91.771	91.771
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	14	(1.046.100)	(232.212)
Net Dönem Karı / (Zararı)	14	(464.747)	(813.888)
ÖZKAYNAKLAR		(368.106)	125.875
TOPLAM KAYNAKLAR		2.166.504	2.685.900

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01.01.-31.12.2022 DÖNEMİNE İLİŞKİN
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Hasılat	15	4.423.695	3.095.743
Satışların Maliyeti (-)	15	(3.814.112)	(2.853.269)
Brüt Kar		609.583	242.474
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(1.275.704)	(855.151)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	450.969	1.088.502
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	17	(20.057)	(887.080)
Faaliyet Karı / (Zararı)		(235.209)	(411.255)
Finansman Giderleri (-)	18	(338.206)	(395.640)
Finansman Gelirleri	18	7.604	195
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı		(565.811)	(806.700)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)		101.064	
Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	20	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	20	101.064	(6.478)
Net Dönem Karı / (Zararı)		(464.747)	(813.888)
Diğer Kapsamlı Gelirler:			
Dönem Karı/Zararı		(464.747)	(813.888)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	19	(36.543)	(46.235)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	19	7.309	10.172
Diğer Kapsamlı Gelir		(29.234)	(36.063)
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		(493.981)	(849.950)
Toplam Kapsamlı Giderin Dağılımı		(493.981)	(849.950)
-Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
-Ana ortaklık payları		(493.981)	(849.950)
Hisse başına kazanç / (kayıp)	21	(0,422)	(0,740)

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01.01-31.12.2022 DÖNEMİNE AİT
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Yeni Den		Kardan Ayrılan		Net Dönem	Toplam
	Ödenmiş Ölçüm Kazanç Sermaye / Kayıpları	Değerleme ve Diğer Kazanç/ Kayıplar	Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		
ÖNCEKİ DÖNEM						
01.01.2021 Tarihi İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)	1.100.000	16.267	91.771	(169.467)	(88.208)	950.363
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	--	--	--	--	--	--
Hatalara İlişkin Düzeltmeler	--	--	--	(88.208)	88.208	--
Transferler	--	(36.063)	--	--	(813.888)	(849.951)
Toplam Diğer Kapsamalı Gelir (Gider)	--	--	--	--	--	--
Sermaye Arttırımı	--	--	--	--	--	--
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler	--	--	--	--	--	--
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	--	--	--	--	--	--
31.12.2021 İtibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	1.100.000	(19.796)	91.771	(232.212)	(813.888)	125.875
01.01.2022 Tarihi İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)	1.100.000	(19.796)	91.771	(232.212)	(813.888)	125.875
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	--	--	--	--	--	--
Hatalara İlişkin Düzeltmeler	--	--	--	--	--	--
Transferler	--	--	--	--	--	--
Toplam Diğer Kapsamalı Gelir (Gider)	--	--	--	--	--	--
Sermaye Arttırımı	--	--	--	--	--	--
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler	--	--	--	--	--	--
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	--	(29.234)	--	--	813.888	--
31.12.2022 İtibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	1.100.000	(49.030)	91.771	(1.046.100)	(464.747)	(368.106)

Takep eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01.01.-31.12.2022 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.- 31.12.2022	Önceki Dönem 01.01.- 31.12.2021
A. ESAS FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		514.763	(712.106)
Dönem kârı/zararı		(464.747)	(813.889)
Dönem kârı/zararı mutabakatıyla ilgili düzeltmeler		397.081	174.469
Amortisman ve itfa gideriyle ilgili düzeltmeler		85.542	173.880
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler	16	--	--
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	16	410.919	--
<i>Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	16	--	--
<i>Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler</i>	16	--	--
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	28	(99.381)	589
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		582.430	(72.686)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(38.693)	(91.274)
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>		--	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	4	(38.693)	(91.274)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(29.429)	30.617
<i>İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>		--	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	5	30.617	(29.429)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	6	--	--
Ticari borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		138.059	36.785
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)</i>		--	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	4	138.059	36.785
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	11	126.168	171.579
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki Artış (Azalış) ile ilgili düzeltmeler		74.742	35.404
<i>İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)</i>		--	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	6	35.404	74.742
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile ilgili düzeltmeler		(429.846)	24.728
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)</i>	13	266.148	(409.490)
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)</i>	13	329.339	174.401
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		47.160	(47.761)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--
<i>Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>	7	498.819	--
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(451.659)	(47.761)
<i>Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	7	(451.659)	(47.761)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(539.928)	468.841
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		--	--
<i>Kredilerden Elde Edilen Nakit</i>	22	--	468.841
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri, çıkışları		(539.928)	--
<i>Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	22	(539.928)	--
KUR FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ SAFİ ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		21.995	(291.026)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ SAFİ ARTIŞ/(AZALIŞ) (A+B+C)		(291.026)	21.995
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		316.711	607.737
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		338.706	316.711

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Şirket") Mayıs 2006 tarihinde kurulmuş olup Şirket'in ana faaliyet konusu; her türlü taşınmazın ve taşınmaza bağlı hakların belirli bir tarihteki olası değerlerinin, bağımsız ve yansız bir biçimde piyasa ve çevre koşulları göz önünde bulundurularak, ulusal ve uluslararası değerlendirme ölçümleri çerçevesinde belirlenmesi, taşınmaza bağlı projelerin hukuksal, fiziksel ve ekonomik açıdan gerçekleştirilebilirliklerinin değerlendirilmesi, en etkin ve verimli kullanımı sağlayacak çözüm önerilerinde bulunulması ve görüş bildirilmesini kapsar.

Şirket'in kayıtlı merkez adresi İnönü Caddesi, Sümko Siteleri G-3 Blok D:5 Kozyatağı - Kadıköy İstanbul'dur.

31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen toplam personel 18 kişidir. (31.12.2021: 15).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayınlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TMS/TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları SPK'nın 07 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru" suna uygun olarak hazırlanmıştır.

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

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen türev araçlar ve finansal yatırımlar ve işletme birleşmeleri sırasında ortaya çıkan maddi ve maddi olmayan duran varlıklardaki, kayıtlı değer ile gerçeğe uygun değer arasındaki farklardan kaynaklanan yeniden değerlemeler haricinde tarihi maliyet esaslı baz alınarak hazırlanmıştır.

Şirket'in finansal tabloları, 12.12.2022 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır.

2.2) İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in işlevsel ve raporlama para birimi TL'dir.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Bir muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

2.4) Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, finansal tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

Finansal varlıklar	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Ticari alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Türev finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan
Finansal yatırımlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan
Finansal yatırımlar	Satılmaya hazır finansal varlık	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan
Finansal yükümlülükler	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma
Türev finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan
Krediler	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet

TFRS 9, finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukların yanısıra TMS 39'da yer alan gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

2.5) Konsolidasyon Esasları

Bulunmamaktadır.

2.6) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6.1) Hasılat

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik fayda sağlanması muhtemel olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman finansal tablolara yansıtılır. Gelirin hesaplara yansıtılması için aşağıdaki kriterlerin karşılanması gerekmektedir.

Mal satışları

Şirket, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Satış karşılığında nakit veya nakit benzerlerinin alındığı durumlarda, hasılat söz konusu nakit veya nakit benzerlerinin tutarıdır. Ancak, Şirket satışları vadeli olarak gerçekleştirilmekte ve satış bedelinin makul değeri, alacakların bugünkü değerine indirgenmesi suretiyle bulunmaktadır. Alacakların bugünkü değerinin belirlenmesinde; satış bedelinin nominal değerini, ilgili mal veya hizmetin peşin satış fiyatına indirgeyen faiz oranı kullanılır. Satış bedelinin nominal değeri ile bu şekilde bulunan makul değer arasındaki fark, faiz geliri olarak ilgili dönemlere yansıtılmaktadır.

Hasılat olarak kayıtlara alınan tutarların tahsilinin şüpheli hale gelmesi durumunda, ayrılan şüpheli alacak karşılığı, hasılat tutarının düzeltilmesi suretiyle değil, bir gider olarak mali tablolara alınır. Net satışlar, indirimler ve iadeler düşüldükten sonraki faturalanmış satış bedelinden oluşmaktadır (Dipnot 31).

Faiz

Faiz geliri; tahsilat şüpheli olmadıkça, efektif faiz oranı dikkate alınarak, faiz tahakkuk ettikçe kayıtlara alınır.

2.6.2) Stoklar

Stoklar, elde etme maliyeti ve net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Net gerçekleştirilebilir değer, tahmini satış fiyatından tahmini tamamlama maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir (Dipnot 10).



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6.3) İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda Şirket sermayesinde pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişi ortaklar, ortaklardan doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu Şirket'in iştirakleri ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır (Dipnot 6).

2.6.4) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağı belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

2.6.5) Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, 01.01.2005 tarihinden önce iktisap edilen kalemler için TL'nin 31.12.2004 tarihindeki satın alım gücüyle ifade edilen düzeltilmiş elde etme maliyetleri üzerinden, 01.01.2005 tarihinden sonra iktisap edilen kalemler için ise elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile finansal tablolara yansıtılır. Diğer maddi duran varlıklar, ilk kayda alındıkları anda önemli bölümlere dağıtılır ve her bir bölüm ilgili faydalı ömürleri göz önünde bulundurularak amortisman tabi tutulur. Amortisman, maddi duran varlıkların yaklaşık ekonomik ömürlerini yansıtan oranlarda doğrusal amortisman metoduna göre hesaplanmaktadır.

Arsaların, ekonomik ömürleri sonsuz olarak kabul edildiğinden amortisman tabi tutulmaz.

Binalar, yeraltı ve yerüstü düzenleri ile makine, tesis ve cihazlar, kapasitelerinin tam olarak kullanılmaya hazır olduğu ve fiziksel durumlarının belirlenen üretim kapasitesini karşılayacağı durumlarda aktifleştirilir ve amortisman tabi tutulmaya başlanırlar. Maddi duran varlıkların hurda değerinin önemli tutarda olmadığı tahmin edilmektedir. Maddi duran varlık alımları için verilmiş olan avanslar, ilgili varlık aktifleştirilene kadar diğer duran varlıklar kalemi altında takip edilmektedir.

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürlerine göre belirlenmiş amortisman ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Duran Varlık Cinsi	Faydalı Ömür (Yıl)
Doğalgaz dağıtım ağı	50
Taşıtlar	5
Mobilya ve demirbaşlar	3 – 14
Özel Maliyetler	5

Şirket Yönetimi "doğalgaz dağıtım ağını" bağımsız bir gayrimenkul değerleme şirketine değerlemeye tabi tutturmuş ve ilişikteki finansal tablolarda değerleme şirketi tarafından belirlenen piyasa değeri (gerçeğe uygun değer) üzerinden hesaplanan yeniden değerlendirilmiş tutarları ile gösterilmiştir.



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Yeniden değerlemeler, bilanço tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer kullanılarak bulunacak tutarın defter değerinden önemli ölçüde farklı olmasına neden olmayacak şekilde düzenli olarak yapılmalıdır. Yeniden değerlemelerin sıklığı, yeniden değerlendirme konusu maddi duran varlık kalemlerinin gerçeğe uygun değerlerindeki değişimlere bağlıdır. Yeniden değerlendirilen varlığın gerçeğe uygun değerinin defter değerinden önemli ölçüde farklılaşması durumunda, varlığın tekrar yeniden değerlendirilmesi gerekir. Bazı maddi duran varlık kalemlerinin gerçeğe uygun değerleri önemli değişiklikler göstermesi nedeni ile yıllık olarak yeniden değerlendirilmeyi gerektirir. Gerçeğe uygun değerlerinde önemli değişiklikler olmayan maddi duran varlık kalemleri için bu sıklıkta yeniden değerlendirme yapılmasına gerek yoktur. Bu kalemler için sadece üç veya beş yılda bir yeniden değerlendirme yapılması gerekli olabilir.

Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda artmışsa, bu artış doğrudan öz kaynak hesap grubunda Duran Varlık Değer Artış Fonu adı altında muhasebeleştirilir. Ancak, bir yeniden değerlendirme değer artışı, aynı varlığın daha önce gelir tablosu ile ilişkilendirilmiş bulunan yeniden değerlendirme değer azalışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak muhasebeleştirilir. Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda azalmışsa, bu azalma gider olarak muhasebeleştirilir. Ancak, söz konusu varlıkla ilgili olarak daha önce bir yeniden değerlendirme değer artışı oluşturulmuşsa, bu azalış önceki yeniden değerlendirme farkını tersine çevirdiği ölçüde öz kaynak hesap grubundaki yeniden değerlendirme değer artışı hesabından düşülür. Bir maddi duran varlık kalemine ilişkin öz kaynak hesap grubundaki yeniden değerlendirme değer artışı, ilgili varlık bilanço dışı bırakıldığında doğrudan geçmiş yıl kârlarına aktarılabilir. Aynı husus varlığın kullanımdan çekilmesi veya elden çıkarılması durumunda da geçerli olabilir. Öte yandan, değer artışının bir kısmı, varlık işletme tarafından kullanıldıkça da aktarılabilir. Bu durumda, aktarılan değer artışı, varlığın yeniden değerlendirilmiş defter değeri üzerinden hesaplanan amortisman ile orijinal maliyeti üzerinden hesaplanan amortisman arasındaki fark kadar olur. Yeniden değerlendirme değer artışından geçmiş yıl kârlarına aktarım kâr veya zarar üzerinden yapılamaz.

Bakım ve onarım giderleri oluştukları dönemin kapsamlı gelir tablosuna gider olarak kaydedilirler. Aktifleştirmeden sonraki harcamalar, gelecekte yenilemeden önceki durumdan daha iyi bir performans ile ekonomik fayda sağlanmasının kuvvetle muhtemel olması ve ilgili harcamanın maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülmesi durumunda ilgili varlığın maliyetine eklenirler. Şirket, aktifleştirmeden sonraki harcamalar kapsamındaki değiştirilen parçaların diğer bölümlerden bağımsız bir şekilde amortismanına tabi tutulup tutulmadığına bakmaksızın taşınan değerlerini bilançodan çıkarır. Varlığın maliyetine eklenen söz konusu aktifleştirme sonrası harcamalar, ekonomik ömürleri çerçevesinde amortismanına tabi tutulurlar.

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımdaki değerinin yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılmasında elde edilen kar ya da zarar, maddi duran varlığın taşıdığı değere göre belirlenir ve ilgili gelir ve gider hesaplarına kaydedilir (Dipnot 23).

2.6.6) Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 01.01.2005 tarihinden önce iktisap edilen kalemler için TL'nin 31.12.2004 tarihindeki satın alım gücüyle ifade edilen düzeltilmiş elde etme maliyetleri üzerinden, 01.01.2005 tarihinden sonra iktisap edilen kalemler için ise elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş itfa payları ve mevcutsa kalıcı değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile finansal tablolara yansıtılır. Maddi olmayan duran varlıkların, hurda değerlerinin önemli tutarda olmadığı tahmin edilmiştir. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutara indirilir.

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürlerine göre belirlenmiş amortisman ömürleri aşağıda belirtilmiştir:



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Duran Varlık Cinsi	Faydalı Ömür (Yıl)
Haklar	3-33

2.6.7) Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, ertelenen vergi varlıkları (Dipnot 40) dışında kalan her bir finansal varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklarda ise geri kazanılabilir tutar her bir bilanço tarihinde tahmin edilir. Varlığın geri kazanılabilir değeri, ilgili varlığın satış için katlanılacak giderler düşüldükten sonraki net satış fiyatı ile kullanım değerinin yüksek olanıdır.

Değer düşüklüğünün saptanması için varlıklar, nakit üreten birimler olan en alt seviyede gruplandırılır. Kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklarda ise geri kazanılabilir tutar her bir bilanço tarihinde tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satılması için gerekli olan giderler düşüldükten sonraki satış yoluyla geri elde edilecek tutardan yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutan geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Şirket tüm finansal varlıkların değer düşüklüğü testi için aşağıdaki kriterleri göz önünde bulundurmaktadır:

- Borçlu tarafın önemli ölçüde finansal açıdan zorluk içinde olup olmaması,
- Anaparanın veya faizin ödenmemesi veya geç ödenmesi gibi sözleşme hükümlerine borçlu tarafın uymaması,
- Ekonomik veya yasal nedenlerden ötürü, borçlu olan tarafa herhangi bir imtiyazın tanınıp tanınmadığı,
- Borçlu olan tarafın finansal açıdan yeniden yapılandırmaya gitmesinin beklenmesi veya gitmesi,
- Bağımsız veriler kullanılarak, finansal varlıkların gelecekte Grup'un sağlayacakları nakit akışlarında önemli düşüşlerin olup olmayacağı.

2.6.8) Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarını “Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar” ve “İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar” olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirmektedir.

Söz konusu finansal varlıkların alım ve satım işlemleri “Teslim tarihi”ne göre kayıtlara alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır.

Finansal varlıkların sınıflandırılması Şirket yönetimi tarafından belirlenmiş “Piyasa riski politikaları” doğrultusunda yönetim tarafından satın alma amaçları dikkate alınarak, elde edildikleri tarihlerde belirlenmektedir.

Tüm finansal varlıklar, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, ilk olarak gerçeğe uygun piyasa değerinden varsa yatırımla ilgili satın alma masrafları da dahil olmak üzere maliyet bedelleri üzerinden gösterilmektedir.



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Şirket'te "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak sınıflandırılan finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde bilanço tarihi itibarıyla oluşan bekleyen en iyi alış emri dikkate alınır. Gerçeğe uygun değere esas teşkil eden fiyat oluşumlarının aktif piyasa koşulları içerisinde gerçekleşmemesi durumunda gerçeğe uygun değer güvenilir bir şekilde belirlenmediği kabul edilmekte ve etkin faiz yöntemine göre hesaplanan "İskonto edilmiş değer" gerçeğe uygun değer olarak dikkate alınmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar ve finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon gelirleri gelir tablosunda "Finansal gelirler" hesabında izlenmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Varlıkların nakit akışlarının yalnızca anapara ve faiz ödemelerini temsil ettiği ve gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak tanımlanmayan, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesi veya finansal varlığın satılması amacı ile elde tutulan finansal varlıklar; gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan varlıklar olarak sınıflandırılır.

Söz konusu varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değere esas teşkil eden fiyat oluşumlarının aktif piyasa koşulları içerisinde gerçekleşmemesi durumunda gerçeğe uygun değer güvenilir bir şekilde belirlenmediği kabul edilmekte ve etkin faiz yöntemine göre hesaplanan "İskonto edilmiş değer" gerçeğe uygun değer olarak dikkate alınmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan "Gerçekleşmemiş kar ve zararlar" ilgili finansal varlığa karşılık gelen değer tahsil, varlığın satılması, elden çıkarılması veya zafiyete uğraması durumlarından birinin gerçekleşmesine kadar dönemin gelir tablosuna yansıtılmamakta ve özkaynaklar içindeki "Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler" hesabında izlenmektedir.

Söz konusu finansal varlıkların tahsil edildiğinde veya elden çıkarıldığında özkaynak içinde yansıtılan birikmiş gerçeğe uygun değer farkları gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Finansal varlıkların faiz veya kar payları ilgili faiz gelirleri ve temettü gelirleri hesabında muhasebeleştirilmektedir.

İfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık iffa edilmiş maliyet üzerinden ölçülür. Söz konusu varlıklar, ilk kayda alınmalarında işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilmektedir. Kayda alınmayı müteakiben etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak "İskonto edilmiş bedeli" ile değerlendirilmektedir.



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Ticari alacaklar, borçluya para sağlama yoluyla yaratılanlardan alım satım ya da kısa vadede satılma amacıyla elde tutulanlar dışında kalan itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklardır. Ticari alacaklar sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemelere sahip olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev olmayan finansal varlıklardır. Söz konusu ticari alacaklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmayı müteakiben, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri ile değerlendirilmektedir. Bunların teminatı olarak alınan varlıklarla ilgili olarak ödenen harçlar ve benzeri diğer masraflar işlem maliyetinin bir parçası olarak kabul edilmemekte ve gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

Beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü finansal varlığın durumu ve gelecek ekonomik ilgili önemli varsayımlar ve gelişmiş modellerin kullanımını gerektiren bir alandır.

Beklenen kredi zararını ölçmeye ilişkin muhasebe koşullarını uygulamak için bir grup önemli karar alınması gereklidir. Bunlar aşağıda listelenmektedir:

- Kredi riskindeki önemli artışa ilişkin kriterlerin belirlenmesi
- Beklenen kredi zararının ölçülmesi için uygun model ve varsayımların seçilmesi
- İlişkili beklenen kredi zararı ve her tip ürün/piyasaya yönelik ileriye dönük senaryoların sayısı ve olasılığını belirleme
- Beklenen kredi zararını ölçme amaçlarına ilişkin benzer finansal varlıklar grubunun belirlenmesi

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Ticari alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, makul değerleriyle finansal tablolara kaydedilmekte ve sonraki dönemlerde etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetinden, mevcutsa değer düşüklüğü karşılığı düşülerek değerlendirilmektedir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, etkin faiz oranının etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir (Dipnot 7).

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, raporlama dönemi sonundaki gerçeğe uygun değeriyle ölçülür. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, dönem kar/zararında muhasebeleştirilir. Kar/zararda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Ticari borçlar

Ticari borçlar finansal tablolara alındıkları tarihte makul değerleri ile, müteakip dönemde ise indirgenmiş maliyet bedeli üzerinden kaydedilir (Dipnot 7).

2.6.9) Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlemin yapıldığı günkü döviz kurlarından fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Bu işlemlerin gerçekleşmesinden ve yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülüklerin dönem sonu döviz kurlarından çevrilmesinden kaynaklanan kur farkı gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

2.6.10) Hisse başına kazanç

Hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini artırabilir. Hisse başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.6.11) Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Şirket'in, geçmişteki işlemlerinin sonucunda mevcut hukuki veya geçerli bir yükümlülüğünün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynakların dışa akmasının gerekli olabileceği ve tutar için güvenilir bir tahminin yapılabileceği durumlarda karşılıklar oluşturulur.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir (Dipnot 25). Gelecek dönemlerde oluşması beklenen operasyonel zararlar için herhangi bir karşılık ayrılmamaktadır.

Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahminin yapılamadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarında karşılık olarak finansal tablolara alınır.



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6.12) Kiralama işlemleri

Şirket'in esas olarak mülkiyetin tüm risk ve getirileri üstüne aldığı maddi duran varlık kiralaması, finansal kiralama şeklinde sınıflandırılır. Finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık, varlığın kiralama döneminin başındaki rayiç değerinden veya asgari kira ödemelerinin o tarihte indirgenmiş değerinden düşük olanı üzerinden kaydedilir. Her bir kira ödemesi, finansal kiralama borcu üzerinde sabit bir oranın elde edilmesi amacıyla borç ve finansal giderler arasında tahsis edilir. Finansman giderleri, kira dönemi boyunca gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Finansal kiralama yolu ile satın alınan maddi duran varlıklar, varlığın tahmini faydalı ömrü doğrultusunda amortismanına tabi tutulur. Mülkiyete ait risk ve getirilerin önemli bir kısmının kiralayana ait olduğu kiralama işlemi, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. Faaliyet kiralaması (kiralayandan alınan teşvikler düşüldükten sonra) altında yapılan ödemeler, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna gider olarak kaydedilir.

2.6.13) Çalışanlara sağlanan faydalar

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır (Dipnot 16).

2.6.14) Borçlanma maliyetleri ve alınan krediler

Alınan krediler alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Alınan krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden gösterilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kapsamlı gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Alınan kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti oluştuğunda kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır (Dipnot 25).

Alınan kredilerin vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise, kısa vadeli yükümlülükler içerisinde, 12 aydan fazla ise uzun vadeli yükümlülükler içerisinde gösterilmektedir (Dipnot 35).

İnşa edilebilmesi veya satışa hazırlanabilmesi önemli bir zaman dilimi gerektiren varlık alımları veya yatırımları ile dolaysız olarak ilişkilendirilebilen ve inşaat veya üretim sırasında tahakkuk eden borçlanma maliyetleri ilgili varlığın maliyetine eklenmektedir. Varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Diğer borçlanma maliyetleri tahakkuk ettikleri dönemlerde giderleştirilir.

2.6.15) Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Dönemin kar ve zararı üzerindeki gelir vergisi yükümlülüğü, cari yıl vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir. Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü içermektedir (Dipnot 28). Geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtları ise diğer faaliyetlerden gider ve zararlar kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi geliri veya gideri ertelenmiş verginin doğrudan öz kaynak altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmadığı durumlarda, dönemin kar veya zararına dahil edilir. Ertelenmiş vergi Öz kaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemde kaynaklanıyorsa, ilgili öz kaynaklar kalemi altında muhasebeleştirilir.



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin bilanço tarihi itibarıyla yasalasmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir (Dipnot 28).

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapılacağı tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, tüm vergilendirilebilir geçici farklar için hesaplanırken ertelenmiş vergi varlığı gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle indirilebilir geçici farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla finansal tablolara alınır. Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır (Dipnot 28).

2.6.16) Netleştirme/ mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları veya fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplulaştırılarak gösterilir. İşlem ve olayın özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayın net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların, değer düşüklüğü düşüldükten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez. Şirket'in normal iş akışı içinde gerçekleştirdiği işlemler sonucunda, "Hasılat" başlıklı kısımda tanımlanan gelirler dışında elde ettiği gelirler, işlem veya olayın özüne uygun olması şartıyla net değerleri üzerinden gösterilir.

2.6.17) Devlet teşvik ve yardımları

Makul değerleri ile izlenen parasal olmayan devlet teşvikleri de dahil olmak üzere tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve teşvikin işletme tarafından elde edilebileceğine dair makul bir güvence olduğunda finansal tablolara alınır. Devlettten temin edilen feragat edilebilir borçlar, feragat koşullarının işletme tarafından yerine getirileceğine dair makul bir güvence oluşması durumunda devlet teşviki olarak kabul edilir.

2.6.18) Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar (Dipnot 38).

Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltmekle yükümlüdür. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

2.6.19) Nakit akım tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6.20) Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmıştır. Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. TFRS 16 'nın uygulanmaya başlaması sonucunda finansal tablolara bazı düzeltmeler yapılarak, geçmiş yıl finansal tabloları yeniden düzenlenmiştir. Söz konusu değişikliklerin 1 Ocak 2022 tarihli geçmiş yıl karlarına etkisi aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıllar Kârları-31 Aralık 2021	
Geçmiş Yıllar Karları	(893.157)
Cari Dönem Kârı	692.323
Geçmiş Yıllar Kârları-01.01.2022	(200.834)

2.6.21) Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in hasılat elde edebildiği ve harcama yaptığı işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla Şirket Yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu kısımdır. Şirket'in faaliyet bölümleri bulunmamaktadır.

2.7) Yeni ve Revize Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının Uygulanması

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönem ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. İlgili değişikliklerin Şirket finansal raporlaması üzerinde etkisi olmamıştır.

1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (değişiklikler): 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere, korunma muhasebesinin hükümlerine ilişkin olarak Gösterge Faiz Oranı Reformu uyarınca korunma muhasebesinin sona erdirilmesine gerek olup olmadığına ve Gösterge Faiz Oranı Reformu'na tabi olan finansal araçlardan kaynaklanan ve işletmenin maruz kaldığı risklerin niteliği ve kapsamı ile işletmenin bu riskleri nasıl yönettiği ve işletmenin alternatif gösterge faiz oranlarına geçişi tamamlamak açısından kaydettiği ilerleme ve işletmenin bu geçiş sürecini nasıl yönettiğine açıklık getirir.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

a) Yayınlanan ancak yürürlüğe henüz girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar, değişiklikler ve iyileştirmeler:

- TFRS 17 : Sigorta Sözleşmeleri
- TMS 1 (Değişiklikler) : Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması
- TFRS 3 (Değişiklikler) : Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar
- TMS 16 (Değişiklikler) : Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar
- TMS 37 (Değişiklikler) : Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler - Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti
- TFRS 4 (Değişiklikler) : TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması
- TFRS 16 (Değişiklikler) : COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar
- TMS 1 (Değişiklikler) : Muhasebe Politikalarının Açıklanması
- TMS 8 (Değişiklikler) : Muhasebe Tahminleri Tanımı
- TMS 12 (Değişiklikler) : Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi
- Yıllık İyileştirmeler-2018-2020 Dönemi:
- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak
- TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler:
- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler:

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



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3- NAKİT VE BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
Kasa		41.488		14.113
- TL		41.488		14.113
Bankalar				
<i>Vadesiz Hesaplar</i>		297.218		302.597
Toplam		338.706		316.711

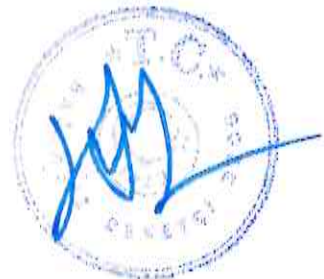
NOT 4 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar

<u>İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Ticari alacaklar	216.675	86.707
Şüpheli alacaklar	11.881	-
Şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(11.881)	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar toplamı	216.675	86.707
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 23)	--	--
Toplam kısa vadeli ticari alacaklar	216.675	86.707

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının cari dönem içerisindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Dönem başı bakiye		--
Dönem içindeki artış	(11.881)	--
Konusu Kalmayan Karşılık	--	--
Dönem sonu bakiye	(11.881)	--



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Ticari Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Ticari borçlar	316.291	178.233
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar toplamı	316.291	178.233
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 23)	--	--
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	316.291	178.233

NOT 5 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar	31.12.2022	31.12.2021
Verilen depozito ve teminatlar	8.637	50.929
Vergi Dairesinden Alacaklar	11.675	--
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar toplamı	20.312	50.929
İlişkili taraflardan diğer alacaklar toplamı (Dipnot 23)	--	--
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	20.312	50.929

b) Diğer borçlar

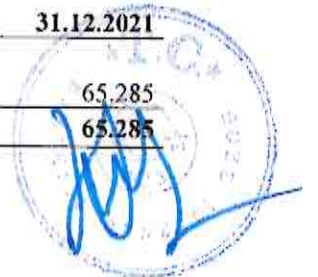
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Diğer borçlar	168.323	98.991
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar toplamı	168.323	98.991

NOT 6 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Peşin ödenmiş giderler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31.12.2022	31.12.2020
Gelecek aylara ait sigorta giderleri	13.012	19.411
Verilen Sipariş Avansları	33.098	385.293
Toplam	46.110	404.704

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31.12.2022	31.12.2021
Alınan Sipariş Avansları	90.013	65.285
Toplam	90.013	65.285



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet değeri	01.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31.12.2022
Arazi ve Arsalar	--	384.800	--	--	384.800
Binalar	459.393	--	--	--	459.393
Taşıtlar	669.426	--	(498.819)	--	170.607
Demirbaşlar	153.301	66.859	--	--	220.160
Özel maliyetler	50.000	--	--	--	50.000
Maliyet değeri toplamı	1.332.120	451.659	(498.819)	--	1.284.961
Birikmiş amortismanlar :					
Binalar	(9.954)	(9.188)	--	--	(19.141)
Taşıtlar	(178.408)	(42.435)	140.959	--	(79.884)
Demirbaşlar	(91.812)	(33.919)	--	--	(125.731)
Özel maliyetler	(50.000)	--	--	--	(50.000)
Birikmiş amortismanlar toplamı	(330.174)	(85.542)	140.959	--	(274.757)
Net defter değeri	1.001.946				1.010.204

Maliyet değeri	01.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31.12.2021
Binalar	459.393	--	--	--	459.393
Taşıtlar	669.427	--	--	--	669.427
Demirbaşlar	105.541	47.761	--	--	153.301
Özel maliyetler	50.000	--	--	--	50.000
		0	--	--	--
Maliyet değeri toplamı	1.284.360	47.761	--	--	1.332.120
Birikmiş amortismanlar :					
Binalar	(766)	(9.188)	--	--	(9.954)
Taşıtlar	(44.523)	(133.885)	--	--	(178.408)
Demirbaşlar	(74.345)	(17.467)	--	--	(91.812)
Özel maliyetler	(37.500)	(12.500)	--	--	(50.000)
Birikmiş amortismanlar toplamı	(157.134)	(173.040)	--	--	(330.174)
Net defter değeri	1.127.226				1.001.946



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet değeri	01.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2022
Haklar	17.737			17.737
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	2.545			2.545
Maliyet değeri toplamı	20.282	--	--	20.282
Birikmiş amortismanlar :				
Haklar	(17.737)			(17.737)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(1.598)	--	--	(1.598)
Birikmiş amortismanlar toplamı	(19.335)	--	--	(19.335)
Net defter değeri	947			947

Maddi olmayan varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2021
Haklar	17.737	--	--	17.737
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	2.545	--	--	2.545
Maliyet değeri toplamı	20.282	--	--	20.282
Birikmiş amortismanlar :				
Haklar	(17.737)	--	--	(17.737)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(758)	(840)	--	(1.598)
Birikmiş amortismanlar toplamı	(18.495)	(840)	--	(19.335)
Net defter değeri	2.545			947

NOT 9 – KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

	1.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2022
Taşıtlar	1.017.550	20.855	-	1.038.405
Gayrimenkuller	478.887	10.337		489.224
Amortisman	-827.880	-358.957	-	-1.186.837
Net Değer	668.558	-327.764	-	340.793

	1.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2021
Taşıtlar	1.017.550	-	-	1.017.550
Gayrimenkuller	478.887	-		478.887
Amortisman	-493.601	-334.279	-	-827.880
Net Değer	1.002.837	-334.279	-	668.558



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Karşılıklar

Yoktur (31.12.2020 : Yoktur.)

Hukuksal Durum

	31.12.2022		31.12.2021	
	Adet	Toplam	Adet	Toplam
Şirket tarafından açılan davalar	--	--	--	--
Şirket tarafından yürütülen icra takipleri	--	--	--	--
Şirket aleyhine açılan davalar	--	--	1	17.016
Şirket aleyhine yürütülen icra takipleri	--	--	--	--

Alınan Teminatlar

Yoktur (31.12.2021 : Yoktur.)

Verilen Teminatlar

Yoktur (31.12.2021 : Yoktur.)

Alınan Kefalet Mektupları;

Yoktur (31.12.2021 : Yoktur.)

NOT 11 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31.12.2022	31.12.2021
Personele Borçlar	92.467	87.738
Ödenecek Vergi Borçları	165.699	100.024
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	87.363	31.599
Toplam	345.529	219.361

Kullanılmayan İzin Karşılığı

Yoktur (31.12.2021 : Yoktur.)

Kıdem Tazminatı Karşılığı

	31.12.2022	31.12.2021
Kıdem Tazminatı Karşılığı	469.446	33.928
Toplam	469.446	33.928



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapılmak zorundadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 15.371 TL (31 Aralık 2021: 8.285 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran yada emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapılmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 19.983 TL (31 Aralık 2021: 10.849 TL) tavanından hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket’in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Dönem sonu tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık % 18 enflasyon oranı ve % 22 iskonto oranı varsayımına göre, % 3,39 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: 3,48 reel iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Kıdem Tazminatı Karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2022	31.12.2021
1 Ocak itibarıyla karşılık	33.928	97.070
Hizmet maliyeti	409.574	(93.395)
Faiz maliyeti	1.345	3.858
Konusu Kalmayan karşılıklar		--
Aktüeryal Kayıp / Kazanç	24.599	26.395
Toplam	469.446	33.928



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine göre giderler satışların maliyeti ve genel yönetim giderleri toplamıdır.

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Genel yönetim giderleri		
Reklam Giderleri	--	(76.906)
Ofis Giderleri	(163.087)	(446.750)
Amortisman giderleri	(444.499)	(173.880)
Yemek Giderleri	(161.854)	(66.559)
Diğer giderler	(346.804)	(300.432)
İşçi Ücret Giderleri	(2.201.732)	(1.646.085)
Dışarıdan Sağl. Fayda ve Hizmetler	(1.360.921)	(1.074.714)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(410.919)	-
Toplam	(5.089.815)	(3.708.420)

NOT 13 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2022	31.12.2021
İş Avansları	53.446	24.197
Toplam	53.446	24.197

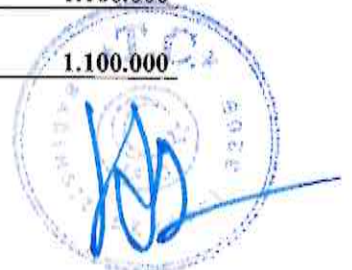
NOT 14 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in ödenmiş sermayesi 1.100.000.-TL'dir. Sermaye beheri 1.-TL değerinde 1.110.000 adet hisseden oluşmaktadır. (31.12.2020: 1.100.000.-TL'dir. Sermaye beheri 1.-TL değerinde 1.110.000 adet hisseden oluşmaktadır.)

Şirket ortaklarının ad ve soyadları ile sermaye payları aşağıda açıklanmıştır.

Hissedarlar	31.12.2022		31.12.2021	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı
Ahu Minareci Küçükkağa	60,00	660.000	60,00	660.000
İnanç Esat	20,00	220.000	20,00	220.000
Mustafa Adil Küçükkağa	10,00	110.000	10,00	110.000
Salih Gökhan Garip	10,00	110.000	10,00	110.000
Toplam sermaye	100,00	1.100.000	100	1.100.000
Toplam ödenmiş sermaye		1.100.000		1.100.000



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	31.12.2022			31.12.2021		
	Vergi öncesi tutar	Vergi (gideri) / geliri	Vergi ile netleştirilmiş tutar	Vergi öncesi tutar	Vergi (gideri) / geliri	Vergi ile netleştirilmiş tutar
Aktüeryal kazanç ve kayıplar	(37.479)	18.417	(19.062)	(29.968)	10.172	(19.796)
Dönem sonu	(37.479)	18.417	(19.062)	(29.968)	10.172	(19.796)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi ödenmiş sermayenin % 20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karından yıllık %5 oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık % 10 oranında ayrılır.

Kar Yedekleri	31.12.2022	31.12.2021
Yasal yedekler	91.771	91.771
Toplam	91.771	91.771

Birikmiş Karlar /(Zararları) ile Dönem Net Karı Zararı

Birikmiş Karlar	31.12.2022	31.12.2021
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(1.046.100)	(232.212)
Net Dönem Karı/Zararı	(464.747)	(813.888)
Toplam	(1.510.847)	(1.046.100)

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Yoktur (31.12.2021: Yoktur).



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Yurtiçi satışlar	4.442.160	3.097.520
Yurtdışı satışlar	--	0
Diğer satışlar	--	0
Brüt satışlar	4.442.160	3.097.520
Satış iadeleri ve iskontoları (-)	(18.465)	(1.777)
Net Satışlar	4.423.695	3.095.743
Satışların maliyeti (-)	(3.814.112)	(2.853.269)
Satılan mamül maliyeti	--	--
Satılan ticari mallar maliyeti	--	--
Satılan hizmet maliyeti	(3.814.112)	(2.853.269)
	--	--
Brüt kar	609.583	242.474

NOT 16 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Genel Yönetim Giderleri	(1.275.704)	(855.151)
Toplam	(1.275.704)	(855.151)

NOT 17 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	450.969	1.088.502
Konusu Kalmayan Karşılıklar		89.537
Sabit Kıymet Satış Gelirleri	386.877	--
SGK Teşvik Gelirleri	64.092	52.552
Kira Gelirleri	--	946.413
Toplam	450.969	1.088.502



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman Gelirleri:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Faiz, kâr payı vb. gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	7.604	--
Kambiyo Karları	--	195
Toplam	7.604	195

Finansman Giderleri:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Finansman Giderleri		
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	--	--
Faiz Giderleri (-)	(338.206)	(395.640)
Toplam	(338.206)	(395.640)

NOT 19 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında hesaplanan aktüeryal kayıplar	(36.543)	(46.235)
Ertelemiş vergi gelir/(gideri)	7.309	10.172
Toplam	(29.234)	(36.063)

NOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 2022 yılı için %23’dir (2021: %25). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7316 sayılı Kanun’un 11. maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici madde uyarınca; 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için kurumlar vergisi oranı %25’e, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %23 belirlenmiştir. Kurumlar Vergisi Kanunu 32. Maddesine eklenen değişikliklerle üretim faaliyetinden elde edilen kazançlar ile ihracattan elde edilen kazançlara bu oranlar 1 puan indirimi uygulanacaktır.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %23 (2021: %25) oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 10’uncu gününe kadar beyan edip 17 inci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Geçici vergi, devlete karşı olan herhangi bir başka mali borca da mahsup edilebilir.

Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre, en az iki yıl süreyle sahip olunan iştiraklerin ve gayrimenkullerin satışlarından elde edilen gelirlerin %75’i satış tarihinden itibaren beş yıl içinde sermaye artışında kullanılmak üzere özkaynak hesaplarına kaydedilmesi durumunda vergi istisnasına konu olur. Geriye kalan %25’lik kısım kurumlar vergisine tabidir. 2018’den itibaren geçerli olmak üzere bu oran taşınmazlar için %50 olarak revize edilmiş olup ilgili varlıkların yeniden değerlendirilmesi durumunda ortaya çıkan geçici farklar üzerinden



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

hesaplanacak ertelenmiş vergiye uygulanacak vergi oranı, ilgili taşınmazın defter değerinin satış yolu ile geri kazanılması durumunda %5 yerine %10 olarak dikkate alınması gerekmektedir.

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

Kurumlar Vergisi Kanun’ a göre beyanname üzerinde gösterilen zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem Kurumlar Vergisi matrahından indirilebilir.

Türkiye’deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %10 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlık ve Yükümlülükler:

Vergi giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Cari vergi yükümlülüğü:		
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	101.064	(7.188)
Vergi gideri	101.064	(7.188)

Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS Finansal Raporlama Standartları'na göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TMS Finansal Raporlama Standartları'na göre hazırlanan konsolide finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Birikmiş geçici farklar ve yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

<i>Ertelemiş vergi varlıkları</i>	31.12.2022		31.12.2021	
Kıdem tazminatı karşılıkları	469.446	93.889	33.928	7.803
Şüpheli alacak karşılığı	11.881	2.376	--	--
Banka kredileri	12.791	2.558	12.785	2.941
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	1.186.837	237.367	869.392	191.266
Kullanım Hakkı Varlıkları Amortismanı	569.252	113.850	827.880	182.134
TOPLAM	2.250.207	450.041	1.743.985	384.144
<i>Ertelemiş vergi yükümlülükleri</i>	31.12.2022		31.12.2021	
Sabit Kıymetler	57.639	11.528	129.964	29.892
Kullanım Hakkı Varlıkları	(1.527.630)	(305.526)	(1.496.438)	(374.109)
TOPLAM	(1.469.991)	(293.998)	(1.366.473)	(344.218)
Ertelemiş vergi varlığı karşılığı	156.043		39.926	

<i>Ertelemiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</i>	31.12.2022	31.12.2021
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	39.926	40.515
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	101.065	(7.188)
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	15.052	6.599
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	156.043	39.926

NOT 21 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kar hesaplamaları, bu rapor kapsamında verilen gelir tablosundaki net dönem karının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2020
Net dönem kârı / zararı	(464.747)	(813.888)
Hisse adedi	1.100.000	1.100.000
Hisse başına kâr / zarar	(0,422)	(0,740)

01.01.2005 tarihinden önceki dönemlerde düzenlenen finansal tablolar Türk Lirası'nın satın alma gücündeki değişimin gösterilmesi amacıyla, TMS 29 kapsamında toptan eşya genel fiyat endeksleri kullanılarak enflasyon düzeltmeleri yapılmıştır. Söz konusu standartta yüksek enflasyon dönemlerinde para birimi ile hazırlanan finansal tabloların, düzeltme katsayısı kullanılmak suretiyle, paranın satın alma gücündeki değişimlerin finansal tablo kalemlerine olan etkilerini gidererek, finansal tabloların paranın cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmesi öngörülmektedir.

01.01.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yüksek enflasyon döneminin sona ermesi ve enflasyon muhasebesi uygulamasının gereğinin kalmaması nedeniyle finansal tablolarda, 01.01.2005 tarihinden başlamak kaydıyla, KGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 – FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar:

	31.12.2022	31.12.2021
Kısa vadeli banka kredileri	142.452	122.937
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	248.864	435.781
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	569.252	869.392
Diğer Mali Borçlar	112.286	91.437
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	1.072.853	1.519.547
Uzun vadeli banka kredileri	72.154	444.680
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	72.154	444.680

NOT 23-İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Yoktur.(31.12.2021;Yoktur)

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Tanımlamaları:

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riskidir.

Likidite riski

Bir işletmenin finansal borçlardan kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmekte zorlanması riskidir.

Piyasa riski

Piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanma olması riski. Piyasa riski üç türlü riskten oluşur: yabancı para riski, faiz oranı riski ve diğer fiyat riskidir.

- *Yabancı para riski*

Döviz kurlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanma olması riskidir.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

- *Faiz oranı riski*

Faiz oranlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanma olması riskidir.

- *Diğer fiyat riski*

Meydana gelen değişimin ilgili finansal aracın kendisinden veya ihraç edenden ya da piyasada işlem gören benzeri finansal araçların tamamını etkileyen faktörlerden kaynaklanıp kaynaklanmadığına bakılmaksızın, piyasa fiyatlarında oluşan değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanma olması (faiz oranı riski veya yabancı para riskinden kaynaklananlar dışında) riskidir.

Finansal Risk Yönetimi:

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamaktadır. Ayrıca Şirket, yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla işlemlerini gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Ticari alacaklar, donanım ve yazılım sektörüne ilişkin ve coğrafi alanlara dağılmış, çok sayıda müşteriye kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden devamlı kredi değerlendirmeleri yapılmaktadır.

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve 30 numaralı notta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri ve kar yedeklerini içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler Şirket'in üst yönetimi tarafından değerlendirilir. Bu incelemeler sırasında üst yönetim sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilebilen riskleri değerlendirir ve Yönetim Kurulu'nun kararına bağlı olanları Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesine sunar.

Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Şirket'in Finansal Risk Tabloları ve İlgili Analizler:

Şirket'in; "finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri", "vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlarına ilişkin açıklamalar", "likidite riski tablosu", "döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi", "faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi" aşağıda açıklanmıştır.

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, sektördeki diğer şirketlerle paralel olarak borç sermaye oranını izlemektedir. Bu oran net borcun toplam öz kaynağa bölünmesiyle bulunur. Şirket'in net borç/toplam sermaye oranı aşağıda gösterilmiştir.:

	31.12.2022	31.12.2020
Toplam finansal borçlanmalar	463.470	1.003.398
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(338.706)	(316.711)
Net borç	124.764	686.687
Öz Kaynaklar	(368.106)	125.875
Toplam kaynaklar	2.166.504	2.685.900
Net borçlanma/Öz Kaynaklar oranı	-34%	546%



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Toplam
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Cari Dönem					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	0	216.674	0	20.312	338.706
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	0	216.674	0	20.312	338.706
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	0	0	0	0	0
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	-11.881	0	0	-11.881
Değer düşüklüğü (-)	0	11.881	0	0	11.881
Net defterin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0
Net defterin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0

(*)-"Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır"

BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 – FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

Önceki Dönem	Alacaklar				Toplam
	Ticari Alacaklar	Diger Alacaklar	Diger İlişkili Taraf	Nakit ve Nakit Benzerleri	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	0	177.981	0	50.929	545.621
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0
A. Vadeleri geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	0	177.981	0	50.929	545.621
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	0	0	0	0	0
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	0	0	0	0
- <i>Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)</i>	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0
Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0
- <i>Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)</i>	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0
Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0

(*) "Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır"



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar:

Cari Dönem:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	948.084	948.084	627.066	248.864	72.154	0
Banka kredileri	463.470	463.470	142.452	248.864	72.154	0
Borçlanma senedi ihraçları	0	0	0	0	0	0
Finansal kiralama yükümlülükleri	0	0	0	0	0	0
Ticari borçlar	316.291	316.291	316.291	0	0	0
Diğer borçlar	168.323	168.323	168.323	0	0	0
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	0	0	0	0	0	0
Banka kredileri	0	0	0	0	0	0
Borçlanma senedi ihraçları	0	0	0	0	0	0
Finansal kiralama yükümlülükleri	0	0	0	0	0	0
Ticari borçlar	0	0	0	0	0	0
Diğer borçlar	0	0	0	0	0	0

Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler

Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı	Defter Değeri	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Finansal Yükümlülükler (Net)	0	0	0	0	0
Türev Nakit Girişleri	0	0	0	0	0
Türev Nakit Çıkışları	0	0	0	0	0



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar:

Önceki Dönem:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	835.941	835.941	400.161	435.781	0	0
Banka kredileri	558.718	558.718	122.937	435.781	0	0
Borçlanma senedi ihraçları	0	0	0	0	0	0
Finansal kiralama yükümlülükleri	0	0	0	0	0	0
Ticari borçlar	178.233	178.233	178.233	0	0	0
Diğer borçlar	98.991	98.991	98.991	0	0	0
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	0	0	0	0	0	0
Banka kredileri	0	0	0	0	0	0
Borçlanma senedi ihraçları	0	0	0	0	0	0
Finansal kiralama yükümlülükleri	0	0	0	0	0	0
Ticari borçlar	0	0	0	0	0	0
Diğer borçlar	0	0	0	0	0	0
Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca/ Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Finansal Yükümlülükler (Net)	0	0	0	0	0	0
Türev Nakit Girişleri	0	0	0	0	0	0
Türev Nakit Çıkışları	0	0	0	0	0	0

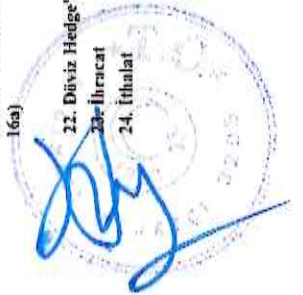


BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yabancı Para Pozisyonu Tablosu

	31.12.2022				31.12.2021					
	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	GBP	Diğer (TL Karşılığı)	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	GBP	Diğer (TL Karşılığı)
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
10. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
19. Bilanço Dışı Tarev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9.-18-19)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5-6a-10-11-12a-14-15-16a)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
23. İhracat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
24. İthalat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu:

Cari Dönem

	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu			
	Kar / Zarar		Öz Kaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	--	--	--	--
Euro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	--	--	--	--
GBP'nin TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP Net Etki (4+5)	--	--	--	--
TOPLAM (3+6+9)	--	--	--	--



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Önceki Dönem

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu:

	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu			
	Kar / Zarar		Öz Kaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	--	--	--	--
Euro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	--	--	--	--
GBP'nin TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP Net Etki (4+5)	--	--	--	--
TOPLAM (3+6+9)	--	--	--	--

Likidite riski ve Yönetimi:

Şirket kısa, orta, uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Tahmini ve fiili nakit akımları düzenli olarak takip ederek ve finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamı sağlanarak, likidite riski yönetilmektedir.

Faiz Pozisyonu Tablosu ve Duyarlılık Analizi:

Sabit faizli finansal araçlar		Cari Dönem	Önceki Dönem
Finansal varlıklar	İtfa Edilmiş Değerlerden Gösterilmiş Diğer Finansal Varlıklar	0	0
Finansal yükümlülükler	Krediler	--	--
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal yükümlülükler	Krediler	0	0

Şirket'in değişken faizli finansal aracı bulunmamaktadır. (31.12.2019: Yoktur.)

Finansal Enstrümanların Gerçeğe Uygun Değeri

Rayiç bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa, oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir. Rayiç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Şirket, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

Finansal varlıklar

Yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Finansal aktiflerin, kısa vadeli olmaları ve kredi kaybının önemsenmeyecek ölçüde olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal yükümlülükler

Yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal Araçların Kategorileri

	31.12.2022		31.12.2021	
	Gerçeğe Uygun Değer	Kayıtlı Değer	Gerçeğe Uygun Değer	Kayıtlı Değer
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	338.706	338.706	316.711	316.711
Finansal varlıklar		0	0	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	0	0	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	216.674	216.674	177.981	177.981
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	0	0	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	20.312	20.312	50.929	50.929
Finansal yükümlülükler				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	142.452	142.452	435.781	435.781
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	248.864	248.864	435.781	435.781
Uzun Vadeli Borçlanmalar	72.154	72.154	444.680	444.680
Diğer Finansal Yükümlülükler	0	0		0
Finansal Kiralama İşlemleri (Net)	0	0	0	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	0	0	0	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	0	0	178.233	178.233
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	0	0	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	168.323	168.323	98.991	98.991

NOT 26 – RAPOLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin aktifinde yer alan maliyet değeri ile kayıtlı olan arsalar (384.800.-TL), binalar (459.393.-TL), taşıtlar (170.607.-TL) rapor tarihinden sonra, Sermaye Piyasası Kurulu'na yetkilendirilmiş gayrimenkul ekspertiz değerlendirme şirketlerine bu varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin tespiti yaptırılacaktır.

