

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR, NOTLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



Bağımsız
Denetim ve
Yeminli Mali
Müşavirlik A.Ş.



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Elit Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na**

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

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

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (Not 2) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

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

Konunun denetimde nasıl ele alındığı

| Kilit denetim konusu | Konunun denetimde nasıl ele alındığı |
|---|---|
| <p>Hasılatın kaydedilmesi</p> <p>Şirket'in hasılatı değerlendirme hizmet gelirlerinden oluşmaktadır.</p> <p>31 Aralık 2022 tarihi itibarı ile Şirket'in satış gelirleri 10.718.279 TL tutarında olup değerlendirme hizmeti gelirlerinden oluşmaktadır. Hasılatın, performans takibi açısından önemli bir ölçüm kriteri olması ve büyüklük göstergelerinden birisi olması sebebiyle hasılatın kaydedilmesi kilit denetim konusu olarak seçilmiştir.</p> <p>Şirket'in hasılatı ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin bilgiler Not 2 ve Not 16'da yer almaktadır.</p> | <p>Hasılat için denetimlerimiz ana hatlarıyla aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik Şirket'in muhasebe politikasının uygunluğu değerlendirilmesi, -Hasılat tutarının doğru dönemde finansal tablolara yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi, -Olağandışı işlemlerin varlığının tespit edilmesi amacıyla analitik inceleme ve detay testlerin yapılması, -Maddi doğrulama prosedürleri ile faturalanmış olan satışların uygulanan muhasebe politikasına göre gerçekleşen hasılat olup olmadığı test edilmesi, -Örnekleme seçimi ile belirlemiş olduğumuz müşteriler için doğrudan temin edilen dış teyitler ile ticari alacakların varlığı ve bakiyelerin doğruluğu test edilmesi. |

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'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; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



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 bir 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, Şirket'in 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.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

a) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

b) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Saat'tir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
(Associate member of PRAXITY AISBL)



Mehmet Saat, YMM
Sorumlu Denetçi
15 Mayıs 2023, İstanbul

| İÇİNDEKİLER | Sayfa No |
|---|-----------------|
| FİNANSAL DURUM TABLOSU | 1 |
| KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU | 2 |
| ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU | 3 |
| NAKİT AKIŞ TABLOSU..... | 4 |
| FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR | 5- 31 |

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

| VARLIKLAR | Not | Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022 | Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021 |
|--|------------|---|---|
| Cari / Dönen Varlıklar | | 4.064.316 | 3.108.984 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 4 | 152.111 | 127.905 |
| Finansal Yatırımlar | 5 | 671.121 | 568.369 |
| Ticari Alacaklar | 6 | 482.591 | 1.284.653 |
| Diğer Alacaklar | | | |
| - İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | 3-7 | 2.726.146 | 1.051.370 |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 7 | 14.560 | 8.560 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 9 | 17.787 | 68.127 |
| Cari Olmayan / Duran Varlıklar | | 1.164.835 | 1.139.541 |
| Diğer Alacaklar | 7 | 1.342 | 1.342 |
| Maddi Duran Varlıklar | 10 | 31.457 | 51.245 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 11 | 520.308 | 850.328 |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | 21 | 611.728 | 236.626 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 5.229.151 | 4.248.525 |
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | 1.016.323 | 950.020 |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | 13 | 61.395 | 43.617 |
| Ticari Borçlar | 6 | 108.772 | 229.145 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 14 | 353.368 | 159.789 |
| Diğer Borçlar | | | |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Borçlar | 7 | 2.650 | 2.000 |
| Ertelenmiş Gelirler | 9 | 5.310 | 2.955 |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü | 21 | 58.148 | 101.370 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 8 | 426.680 | 411.144 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | 2.581.516 | 1.654.558 |
| Kıdem Tazminatı Karşılığı | 14 | 2.321.756 | 1.053.486 |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler | 8 | 259.760 | 601.072 |
| ÖZKAYNAKLAR | | 1.631.312 | 1.643.947 |
| Ödenmiş Sermaye | 15 | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları | 15 | 2.361 | 2.361 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | | | |
| - Diğer Kazançlar / (Kayıplar) | 15 | (1.455.733) | (508.191) |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 15 | 158.335 | 158.335 |
| Geçmiş Yıllar Karları | | 991.442 | 1.312.004 |
| Net Dönem Karı/Zararı | | 934.907 | (320.562) |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 5.229.151 | 4.248.525 |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

| | Not | Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022 | Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2021 |
|--|-----|---|---|
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | | |
| Hasılat | 16 | 10.718.279 | 7.037.606 |
| Satışların Maliyeti (-) | 16 | (9.099.292) | (4.805.664) |
| Brüt Esas Faaliyet Karı | | 1.618.987 | 2.231.942 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | 17 | (991.623) | (783.657) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 18 | 49.395 | 36.122 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | 18 | (47.149) | (1.628.927) |
| Faaliyet Karı/Zararı | | 629.610 | (144.520) |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 20 | 675.786 | 420.732 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-) | 20 | -- | (101.040) |
| Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı | | 1.305.396 | 175.172 |
| Finansman Geliri | 19 | -- | 17 |
| Finansman Gideri (-) | 19 | (180.022) | (95.092) |
| Vergi Öncesi Karı/Zararı | | 1.125.374 | 80.097 |
| Vergi Gideri | | (190.467) | (400.659) |
| - Dönem Vergi Gelir/Gideri | 21 | (328.684) | (407.765) |
| - Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri | 21 | 138.217 | 7.106 |
| Dönem Karı/Zararı | | 934.907 | (320.562) |
| Pay Başına Kazanç | | 0,935 | (0,321) |
| Pay Başına Kazanç/Kayıp | 22 | 0,935 | (0,321) |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER) KISMI | | | |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | 14 | (1.184.427) | (144.471) |
| - Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler | 21 | 236.885 | 28.894 |
| Diğer Kapsamlı Gelir (Gider) | | (947.542) | (115.577) |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER | | (12.635) | (436.139) |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

| | Not | Sermaye | Sermaye Düzeltilme Farkları | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Aktüeryal Kazanç / (Kayıp) | Geçmiş Yıllar Karları | Net Dönem Karı/(Zararı) | Toplam Özkaynaklar |
|--------------------------------|-----|------------------|--------------------------------|---|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| 1 Ocak 2021 Bakiyesi | | 1.000.000 | 2.361 | 158.335 | (392.614) | 415.945 | 896.059 | 2.080.086 |
| Transfer | | -- | -- | -- | -- | 896.059 | (896.059) | -- |
| Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider) | | -- | -- | -- | (115.577) | -- | (320.562) | (436.139) |
| 31 Aralık 2021 Bakiyesi | | 1.000.000 | 2.361 | 158.335 | (508.191) | 1.312.004 | (320.562) | 1.643.947 |
| 1 Ocak 2022 Bakiyesi | | 1.000.000 | 2.361 | 158.335 | (508.191) | 1.312.004 | (320.562) | 1.643.947 |
| Transfer | | -- | -- | -- | -- | (320.562) | 320.562 | -- |
| Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider) | | -- | -- | -- | (947.542) | -- | 934.907 | (12.635) |
| 31 Aralık 2022 Bakiyesi | | 1.000.000 | 2.361 | 158.335 | (1.455.733) | 991.442 | 934.907 | 1.631.312 |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

| | Not | Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022 | Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2021 |
|---|----------|---|---|
| A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI | | 193.816 | 642.803 |
| Dönem Net Karı/Zararı | | 934.907 | (320.562) |
| Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler | | (741.091) | 963.365 |
| Amortisman ve İtfa Gideriyle İlgili Düzeltmeler | 10-11 | 349.808 | 349.531 |
| Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler | 12 | 83.843 | 29.561 |
| Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler | | (108.911) | -- |
| Faiz Geliri/Gideri İle İlgili Düzeltmeler | | -- | 89.441 |
| Vergi Geliri İle İlgili Düzeltmeler | | 190.467 | 400.659 |
| Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler | 6 | 802.062 | (647.942) |
| Finansal Yatırımlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler | 5 | (102.752) | 424.894 |
| Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler | 7 | (1.680.776) | 420.537 |
| Ticari Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler | 6 | (120.373) | 164.702 |
| Diğer Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler | 7 | 650 | (27.290) |
| Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler | | 216.797 | 188.426 |
| Vergi İadeleri/Ödemeleri | 21 | (371.906) | (429.154) |
| B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları | | 108.911 | (12.249) |
| Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Alımları Nedeniyle Oluşan Nakit Çıkışları | 10-11 | -- | (12.249) |
| Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Satışları Nedeniyle Oluşan Nakit Girişleri | 10-11 | 108.911 | -- |
| C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları | | (278.521) | (542.318) |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/(Çıkışları), Net | 13 | 17.778 | (107.286) |
| Kiralama sözleşmelerinden nakit çıkışları, Net | 8 | (296.299) | (435.032) |
| Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) | | 24.206 | 88.236 |
| D.Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri | 4 | 127.905 | 39.669 |
| Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D) | 4 | 152.111 | 127.905 |

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Şirket") 2003 yılında kurulmuştur. Şirket’in başlıca faaliyet konusu, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizatın yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

Şirket’in kayıtlı merkez adresi Büyükdere Cad. Akçam Sok. No:17/1, 4. Levent 34330 İstanbul/Türkiye’dir.

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla personel sayısı 24’tür (31 Aralık 2021: 30 personel).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in ortaklık yapısı Not 15’te açıklanmıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") uygulamaktadır.

Finansal tablolar, KGK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisi’ne uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.2 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket’in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası’dır ("TL").

2.3 İşletmenin Sürekliliği

Şirket’in finansal tabloları, Şirket’in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları**

31 Aralık 2022 tarihinde sona yıla 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. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2022 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar**TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik**

KGK, Temmuz 2020'de Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır. Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3'de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018'de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 37 Değişiklikleri – Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler-Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar'da değişiklik yapan "Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler- Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri" değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 16 Değişiklikleri – Kullanım Amacına Uygun Hale Getirme

KGK, Temmuz 2020'de TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme" değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikle birlikte, artık bir şirketin, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, elde edilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve satışı gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zararda muhasebeleştirecektir.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır- özellikle, yapılan değişiklikle birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır. Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler -2018-2020 Dönemi- TFRS'deki İyileştirmeler

Yürürlükteki standartlar için yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****a) 1 Ocak 2022 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)*****TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması***

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1'in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS'ye geçiş tarihine göre ana ortaklığın finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir. Bu değişiklikte birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı muafiyetin uygulanması suretiyle i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak TFRS'ye geçişi kolaylaştıracaktır.

TFRS 9- Finansal Araçlar

Bu değişiklik, alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde, dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sıfatları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmuştur.

TMS 41- Tarımsal Faaliyetler

Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergiler için yapılan ödemelerin dikkate alınmamasına yönelik hükümü kaldırmak suretiyle, TMS 41'deki gerçeğe uygun değer ölçüm hükümlerinin TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü'nde gerçeğe uygun değer belirlenmesinde dikkate alınması öngörülen işlem maliyetleri ile uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, uygun olan durumlarda, TFRS 13'ün kullanılmasına yönelik esneklik sağlamaktadır.

b) 31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar***TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri***

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

TFRS 17'nin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****b) 31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar****TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması**

Ocak 2021'de KGG, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGG, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGG, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGG'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 1'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGG, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir. Değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir.

TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 8'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****b) 31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)****TMS 12 Değişiklikleri – Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığı (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir.

TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 12'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler- TMS 1'e İlişkin Değişiklikler

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler'de belirtilen değişiklikler, raporlama tarihinde, işletmenin borcun kısa vadeli veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını değerlendirirken gelecekte uyulması gereken kredi sözleşmesi şartlarını dikkate almasına gerek olup olmadığına açıklık getirmektedir. İşletmeler kredi sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin ödemesini erteleme hakkının; raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlanmasına bağlı olması durumunda, söz konusu yükümlülükler uzun vadeli olarak sınıflandırılabilir. Bu tür durumlarda işletme, finansal tablo kullanıcılarının yükümlülüklerin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde geri ödenme riski taşıdığını anlamalarını sağlayacak bilgileri dipnotlarda açıklar. Bu değişiklikle, yatırımcıların bu tür borçların erken ödenebilir hale gelme riskini anlamalarına yardımcı olmak amacıyla uzun vadeli borçlar hakkında sağlanan bilgileri iyileştirilmiştir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler

20 Aralık 2022'de KGK, bir satıcı-kiracının satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kiralama işlemlerini nasıl ölçtüğüne açıklık getiren değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS 16'ya yapılan değişiklikler 1 Ocak 2024'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS 16'da yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliğin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.5 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.6 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal tabloda net değerleri ile gösterilirler.

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para mevduatları ve vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri, kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır.

Ticari alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuku etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirket, TFRS 9'un finansal varlıklar için öngördüğü beklenen kredi zararları modelini itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen ticari alacaklarına uygulamıştır. Şirket, kolaylaştırılmış yöntemi uygulayıp ticari alacaklar üzerindeki ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirme yolunu seçmiş ancak yaptığı değerlendirme sonucunda, ticari alacakların kredi riskini düşük olması nedeniyle, bir değer düşüklüğü karşılığı ayırmamıştır.

Ticari borçlar

Ticari borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden itfa edilmiş maliyet değeriyle kayıtlarda yer almaktadır.

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Maddi duran varlıklar**

Maddi duran varlıklar satın alım maliyet değerinden, birikmiş tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı ve iadesi mümkün olmayan vergiler ve maddi varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

| | Amortisman Yılı |
|-----------------------|-----------------|
| Taşıtlar | 1-5 yıl |
| Döşeme ve demirbaşlar | 1-5 yıl |
| Özel maliyet | 1-5 yıl |
| Haklar | 1-5 yıl |

Hasılatın Kaydedilmesi

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket, TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaktadır.

- Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması
- İşlem fiyatının sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde 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.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Finansal tablo tarihinden sonraki olaylar; dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal tablo tarihi ile Finansal tablonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, finansal tablo tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler**

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Şirket söz konusu hususları ilgili notlarında açıklamaktadır. Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece notlarda açıklanmaktadır.

Koşullu varlıklar, ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın işletmeye girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır. Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, işletme söz konusu koşullu varlığı finansal tablo dipnotlarında gösterir.

Sermaye ve temettüler

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatını içermektedir.

Dövizli işlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Şirket Yönetimi dövizli bakiyelerinin çevriminde, 31 Aralık 2022 tarihli spot kur yerine 30 Aralık 2022 tarihli alış kurundan çevrilmesi durumu değerlendirmiş ve finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmaması nedeniyle 30 Aralık 2022 tarihli alış kurunu kullanmayı tercih etmiştir.

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| ABD Doları | 18,6983 | 12,9775 |
| Euro | 19,9349 | 14,6823 |

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****İlişkili taraflar**

Bu rapor kapsamında Şirket'in hissedarları, Şirket'in hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya 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.

Banka kredileri

Krediler, alındıkları tarihlerde alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Uzun vadeli krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İskonto işlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti, oluştuğunda kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Vergi gideri veya geliri, dönem içerisinde ortaya çıkan kazanç veya zararlar ile alakalı olarak hesaplanan yasal ve ertelenmiş verginin toplamıdır.

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla dikkate alınarak yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifleri ilerde bu zamanlama farklılıklarının kullanılabilmesi için bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için tanımlanır. Ertelenmiş vergi aktifleri her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktiflerinin ilerde kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasifinin hesaplanmasında, Şirket'in bu geçici farkları kullanabileceğini düşündüğü tarihlerde geçerli olacak vergi oranları –bilanço tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş veya girmesi kesinleşmiş olan oranlar baz alınarak- kullanılmaktadır.

Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir.

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Kiralama işlemleri**

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin bir kiralama sözleşmesi niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemini içerdiği kabul edilir. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir.

Şirket başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar için kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle göre gider olarak kaydedilmektedir.

Çalışanlara sağlanan faydalar***Tanımlanmış fayda planı***

Şirket, Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Şirket, ilişikteki finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığını çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Tanımlanmış katkı planı

Şirket, Türkiye'de Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar başlıca haklar ve bilgisayar yazılımlarından oluşan varlıklar olup ilk olarak alış fiyatından değerlendirilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar gelecekte ekonomik fayda elde edilebilmesi ve maliyetin doğru bir şekilde belirlenebilmesi durumunda aktifleştirilirler. İlk kayıt sonrasında maddi olmayan duran varlıklar, maliyetten birikmiş itfa payı ve var ise birikmiş değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonraki değerleriyle gösterilmektedir. Maddi olmayan duran varlıklar tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortismanına tabi tutulmuştur.

Kullanım hakkı varlığı, kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvik ve indirimleri, katlanılan tüm doğrudan maliyetler ve tanımlı varlığın sökülmesi/taşınmasıyla ilgili tüm maliyetleri içermektedir. Şirket kullanım hakkı varlığını kiralama süresini dikkate alarak amortismanına tabi tutup maliyet değeri ile değerlemektedir.

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Pay başına kazanç**

Pay 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. Pay 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.

2.8 Önemli Muhasebe Tahminleri ve Varsayımları

Varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinde önemli etkisi olan muhasebe tahminleri aşağıdaki gibidir:

Faydalı ömür:

Maddi ve maddi olmayan varlıklar tahmini faydalı ömürleri boyunca amortismanına ve itfaya tabi tutulmuştur.

Kıdem tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı, personel devir hızı oranı geçmiş yıl tecrübeleri ve beklentiler doğrultusunda devir hızı hesaplanarak bilanço tarihindeki değerine indirgenmiştir.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya notlarda gösterilmektedir.

NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAFLAR**a) Alacak / Borç Bakiyeleri**

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları ve ilişkili taraflara ticari borçları bulunmamaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ortaklardan alacaklar | 2.726.146 | 1.051.370 |
| | 2.726.146 | 1.051.370 |

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçları bulunmamaktadır.

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAFLAR (Devamı)**b) Alışlar/Satışlar**

Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara satışları aşağıdaki gibidir.

| | 1 Ocak – 31 Aralık 2022 | | 1 Ocak – 31 Aralık 2021 | |
|-----------------|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| | Alışlar | Satışlar (*) | Alışlar | Satışlar (*) |
| Türker Polat | -- | 84.462 | -- | 68.346 |
| İhsan Karabacak | -- | 88.459 | -- | 92.565 |
| İsmail Kilimci | -- | 94.377 | -- | 86.159 |
| | -- | 267.298 | -- | 247.070 |

(*) İlgili satışlar ilişkili taraflardan elde edilen adet gelirlerinden oluşmaktadır.

c) Üst Yönetime Sağlanan Fayda Ve Menfaatler

1 Ocak- 31 Aralık 2022 dönemi içerisinde üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler toplamı 151.944 TL'dir (1 Ocak- 31 Aralık 2021: 144.000 TL).

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Kasa | 4.646 | 4.549 |
| Bankalar | | |
| - Vadesiz mevduat | 147.465 | 123.356 |
| | 152.111 | 127.905 |

NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| İş Bankası B tipi likit fon | -- | 375.733 |
| Denizbank fon | 671.121 | 192.636 |
| | 671.121 | 568.369 |

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

| Ticari Alacaklar | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ticari alacaklar | 482.591 | 1.330.414 |
| Tahsili şüpheli ticari alacaklar | 58.596 | 58.596 |
| | 541.187 | 1.389.010 |
| Ertelenmiş finansman geliri (-) | -- | (45.761) |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) | (58.596) | (58.596) |
| | 482.591 | 1.284.653 |
| | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
| Dönem başı karşılık tutarı | 58.596 | 60.944 |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar | -- | -- |
| Konusu kalmayan karşılıklar | -- | (2.348) |
| | 58.596 | 58.596 |

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Satıcılar | 108.772 | 230.046 |
| Ertelenmiş finansman geliri (-) | -- | (6.852) |
| Diğer | -- | 5.951 |
| | 108.772 | 229.145 |

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

| Kısa Vadeli Diğer Alacaklar | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ortaklardan alacaklar (Not 3) | 2.726.146 | 1.051.370 |
| Verilen depozito ve teminatlar | 8.560 | 8.560 |
| Diğer alacaklar | 6.000 | -- |
| | 2.740.706 | 1.059.930 |

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

| Uzun Vadeli Diğer Alacaklar | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Verilen Depozito ve Teminatlar | 1.342 | 1.342 |
| | 1.342 | 1.342 |

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir:

| Diğer Borçlar | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Diğer borçlar | 2.650 | 2.000 |
| | 2.650 | 2.000 |

NOT 8 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli diğer yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

| Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Kiralama işlemlerinden borçlar | 338.326 | 296.299 |
| Ödenecek vergi ve fonlar | 67.511 | 114.845 |
| Ödenecek KDV | 20.843 | -- |
| | 426.680 | 411.144 |

| Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükler | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Kiralama işlemlerinden borçlar | 259.760 | 598.086 |
| Diğer yükümlülükler | -- | 2.986 |
| | 259.760 | 601.072 |

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

| Peşin Ödenmiş Giderler | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gelecek aylara ait giderler | 17.787 | 42.122 |
| Verilen avanslar | -- | 26.005 |
| | 17.787 | 68.127 |

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

| Ertelenmiş Gelirler | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Alınan avanslar | 5.310 | 2.955 |
| | 5.310 | 2.955 |

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket’in 1 Ocak- 31 Aralık 2022 ve 2021 dönemlerinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

| Cari Dönem | 1 Ocak 2022 | İlaveler | Çıkışlar | 31 Aralık 2022 |
|----------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| Maliyet | | | | |
| Taşıtlar | 393.447 | -- | (27.500) | 365.947 |
| Demirbaşlar | 27.500 | -- | -- | 27.500 |
| Özel maliyetler | 13.300 | -- | -- | 13.300 |
| | 434.247 | -- | (27.500) | 406.747 |
| Birikmiş amortisman | | | | |
| Taşıtlar | 342.202 | 19.788 | (27.500) | 334.490 |
| Demirbaşlar | 27.500 | -- | -- | 27.500 |
| Özel maliyetler | 13.300 | -- | -- | 13.300 |
| | 383.002 | 19.788 | (27.500) | 375.290 |
| Net kayıtlı değer | 51.245 | | | 31.457 |
| Önceki Dönem | 1 Ocak 2021 | İlaveler | | 31 Aralık 2021 |
| Maliyet | | | | |
| Taşıtlar | 381.198 | 12.249 | | 393.447 |
| Demirbaşlar | 27.500 | -- | | 27.500 |
| Özel maliyetler | 13.300 | -- | | 13.300 |
| | 421.998 | 12.249 | | 434.247 |
| Birikmiş amortisman | | | | |
| Taşıtlar | 319.374 | 22.828 | | 342.202 |
| Demirbaşlar | 27.500 | -- | | 27.500 |
| Özel maliyetler | 13.300 | -- | | 13.300 |
| | 360.174 | 22.828 | | 383.002 |
| Net kayıtlı değer | 61.824 | | | 51.245 |

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2022 ve 2021 dönemlerinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

| Cari Dönem | 1 Ocak 2021 | İlaveler | 31 Aralık 2021 | İlaveler | 31 Aralık 2022 |
|----------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| Maliyet | | | | | |
| Haklar | 4.200 | -- | 4.200 | -- | 4.200 |
| Kullanım hakkı varlığı | 837.236 | 861.235 | 1.698.471 | -- | 1.698.471 |
| | 841.436 | 861.235 | 1.702.671 | -- | 1.702.671 |
| Birikmiş amortisman | | | | | |
| Haklar | 3.000 | 440 | 3.440 | 440 | 3.880 |
| Kullanım hakkı varlığı | 522.640 | 326.263 | 848.903 | 329.580 | 1.178.483 |
| | 525.640 | 326.703 | 852.343 | 330.020 | 1.182.363 |
| Net kayıtlı değer | 315.796 | | 850.328 | | 520.308 |

Şirket'in kullanım hakkı varlıkları taşıtlar ve ofis kirasından oluşmakta olup 2022 yılında içerisinde 476.321 TL kira ödemesi gerçekleşmiştir (1 Ocak-31 Aralık 2021:435.032 TL).

NOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR**12.1 Kısa vadeli borç karşılıkları**

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

12.2 Dava ve ihtilaflar

Şirket tarafından hazırlanan 4 adet gayrimenkul değerlendirme raporu ile ilgili, Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. tarafından açılmış 2.000.000 TL tutarında tazminat davası bulunmaktadır. Dava ile ilgili mahkeme tarafından atanan bilirkişinin rapor sürecini tamamlanması beklenmektedir. Ayrıca, Söz konusu dava Şirket tarafından yapılan mesleki sorumluluk sigortası kapsamındadır. Hukuki sürecin henüz bilirkişi aşamasında olması, dava sonucu hakkında bir görüş oluşturacak bilirkişi raporunun mahkemeye sunulmaması ve Şirket hukuk müşavirlerinden alınan görüş doğrultusunda söz konusu dava ile ilgili, ilişikteki mali tablolarda karşılık ayrılmamıştır.

12.3 Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler

| | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Verilen teminatlar | 300.000 | 200.000 |
| | 300.000 | 200.000 |

Şirket'in ayrıca ortaklardan alarak bankalara vermiş olduğu 1.500.000 TL tutarında kefaleti bulunmaktadır.

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 13 – BORÇLANMALAR

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal borçları aşağıdaki gibidir:

| Kısa Vadeli Borçlanmalar | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kredi kartı borçları | 61.395 | 43.617 |
| | 61.395 | 43.617 |

NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**14.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 263.106 | 79.004 |
| Personele borçlar | 78.228 | 33.869 |
| Ödenecek vergi ve fonlar | 12.034 | 46.916 |
| | 353.368 | 159.789 |

14.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar**Kıdem Tazminatı Karşılığı**

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 19.982,83 TL (31 Aralık 2021: 10.848,59 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. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %9,5 enflasyon oranı ve %12,70 iskonto oranı varsayımına göre, %2,92 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)**14.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar (Devamı)****Kıdem Tazminatı Karşılığı (Devamı)**

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dönem başı | 1.053.486 | 879.454 |
| Ödemeler | (178.383) | (112.545) |
| Faiz maliyeti | 30.762 | 30.067 |
| Cari hizmet maliyeti | 231.464 | 112.039 |
| Aktüeryal kayıp/kazanç | 1.184.427 | 144.471 |
| Dönem sonu itibarıyla karşılık | 2.321.756 | 1.053.486 |

NOT 15 – ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in sermayesi 1.000.000 TL olup, her biri 1.000 TL itibari kıymette ve tamamı nama yazılı 1.000 paya bölünmüştür. 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2022 | | 31 Aralık 2021 | |
|-----------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| | Pay yüzdesi | Pay tutarı | Pay yüzdesi | Pay tutarı |
| Türker Polat | %32,00 | 320.000 | %32,00 | 320.000 |
| İsmail Kilimci | %32,00 | 320.000 | %32,00 | 320.000 |
| İhsan Karabacak | %22,00 | 220.000 | %22,00 | 220.000 |
| Ercan Bilgen | %14,00 | 140.000 | %14,00 | 140.000 |
| | %100,00 | 1.000.000 | %100,00 | 1.000.000 |

Şirketin sermayesi 1.000.000 TL 'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal bedelli 1.000.000 adet paya bölünmüş olup imtiyazlı pay bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: 1.000.000 TL tutarında ve 1.000.000 adet). Sermayenin tamamı ödenmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sermaye düzeltmesi olumlu farkları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Sermaye düzeltmesi olumlu farkları | 2.361 | 2.361 |
| | 2.361 | 2.361 |

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşmaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 15 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (Devamı)**

| | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|----------------|----------------|----------------|
| Yasal yedekler | 158.335 | 158.335 |
| Toplam | 158.335 | 158.335 |

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları:

TMS-19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

Kar dağıtımı:

Seri: II, No: 19.1 “Kar Payı Tebliği”ne göre ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. TTK’ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur. Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabılır dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

Şirket 2022 yılı içerisinde kar payı dağıtmamıştır (2021: Yoktur).

NOT 16 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in 1 Ocak- 31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla satış gelirleri ve satışların maliyetleri ile ilgili detaylar aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak – 31 Aralık 2022 | 1 Ocak – 31 Aralık 2021 |
|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| <i>Zamana yaygın</i> | | |
| Yurtiçi satışlar | 10.026.319 | 6.589.033 |
| Yurtdışı satışlar | 12.282 | 5.256 |
| Diğer gelirler | 722.069 | 446.488 |
| Brüt satışlar | 10.760.670 | 7.040.777 |
| Satış iadeleri | (42.391) | (3.171) |
| Net satışlar | 10.718.279 | 7.037.606 |

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 16 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

| Satışların Maliyeti | 1 Ocak – 31 Aralık 2022 | 1 Ocak – 31 Aralık 2021 |
|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Personel giderleri | 5.195.077 | 2.369.625 |
| Değerleme hizmet giderleri | 1.752.845 | 1.190.721 |
| Vergi, resim ve harç giderleri | 1.002.465 | 546.464 |
| Seyahat ve konaklama giderleri | 353.131 | 148.780 |
| Yemek giderleri | 217.731 | 116.211 |
| Amortisman giderleri | 329.580 | 349.531 |
| Diğer giderler | 248.463 | 84.332 |
| Satışların Hizmet Maliyeti | 9.099.292 | 4.805.664 |

NOT 17 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket’in 1 Ocak- 31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla genel yönetim giderlerine ait detaylar aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak – 31 Aralık 2022 | 1 Ocak – 31 Aralık 2021 |
|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Personel giderleri | 236.119 | 294.676 |
| Ofis giderleri | 237.651 | 222.256 |
| İş geliştirme giderleri | 323.895 | 172.284 |
| Amortisman gideri | 20.229 | -- |
| Diğer giderler | 173.729 | 94.441 |
| | 991.623 | 783.657 |

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket’in 1 Ocak- 31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 1 Ocak – 31 Aralık 2022 | 1 Ocak – 31 Aralık 2021 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Konusu kalmayan karşılıklar | -- | 2.348 |
| Reeskont faiz gelirleri | 38.909 | 6.442 |
| Diğer gelirler | 10.486 | 27.332 |
| | 49.395 | 36.122 |

Şirket’in 1 Ocak- 31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler | 1 Ocak – 31 Aralık 2022 | 1 Ocak – 31 Aralık 2021 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Yapılandırma giderleri | 37.207 | 1.592.038 |
| Reeskont faiz giderleri | -- | 36.889 |
| Diğer giderler | 9.942 | -- |
| | 47.149 | 1.628.927 |

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 19 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket’in 1 Ocak- 31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

| Finansman Giderleri | 1 Ocak – 31 Aralık 2022 | 1 Ocak – 31 Aralık 2021 |
|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Banka faiz ve komisyon giderleri | 180.022 | 95.092 |
| | 180.022 | 95.092 |

Şirket’in 1 Ocak- 31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

| Finansman Gelirleri | 1 Ocak – 31 Aralık 2022 | 1 Ocak – 31 Aralık 2021 |
|----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Kur farkı gelirleri | -- | 17 |
| | -- | 17 |

NOT 20 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket’in 1 Ocak- 31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 1 Ocak – 31 Aralık 2022 | 1 Ocak – 31 Aralık 2021 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Adat faiz gelirleri | 267.299 | 247.068 |
| Maddi duran varlık satış karları | 108.911 | -- |
| Menkul kıymet satış karı | 21.738 | 98.755 |
| Yatırım fonu değerlendirme gelirleri | 277.838 | 74.909 |
| | 675.786 | 420.732 |

Şirket’in 1 Ocak- 31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri aşağıdaki gibidir:

| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler | 1 Ocak – 31 Aralık 2022 | 1 Ocak – 31 Aralık 2021 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Yatırım fonu değerlendirme giderleri | -- | 101.040 |
| | -- | 101.040 |

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 21 – GELİR VERGİLERİ**Kurumlar Vergisi**

Şirket, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

Türkiye’de 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, kurum kazançları için %20 oranında belirlenmiştir. 22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Ancak, 15 Nisan 2022 tarih ve 31810 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 sayılı Kanunun geçici 13 üncü maddesinin birinci fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için kurumlar vergisi oranı %25 olarak uygulanacaktır.

Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye’de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye’de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %10 gelir vergisine tabidir.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye’de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kurumlar vergisi karşılığı | 328.684 | 407.765 |
| Peşin ödenmiş vergi ve fonlar | (270.536) | (306.395) |
| Ödenecek kurumlar vergisi | 58.148 | 101.370 |

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi gideri aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak – 31 Aralık 2022 | 1 Ocak – 31 Aralık 2021 |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Cari kurumlar vergisi | (328.684) | (407.765) |
| Ertelenmiş vergi (geliri) / gideri | 138.217 | 7.106 |
| | (190.467) | (400.659) |

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 21 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)**Kurumlar Vergisi (Devamı)**

| | 1 Ocak – 31 Aralık 2022 | 1 Ocak – 31 Aralık 2021 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Vergi öncesi muhasebe karı | 1.125.374 | 80.097 |
| Yerel vergi oranı % 25 üzerinden hesaplanan vergi | 281.344 | 20.024 |
| Kanunen kabul edilmeyen giderler | 31.027 | 30.477 |
| Diğer | (121.904) | 350.158 |
| | 190.467 | 400.659 |

Ertelenmiş vergiler

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2022 yılı için %25’tir (31 Aralık 2021: %20-23).

| | Toplam Geçici Farklar | | Ertelenen Vergi Varlık /(Yükümlülükleri) | |
|--|------------------------------|---------------------------|---|---------------------------|
| | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
| Ertelenmiş finansman gideri | -- | 45.761 | -- | 9.152 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark | (11.539) | (12.675) | (2.885) | (2.535) |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 2.321.756 | 1.053.486 | 580.439 | 210.697 |
| Ertelenmiş finansman geliri | -- | (6.852) | -- | (1.370) |
| Şüpheli alacak karşılığı | 58.596 | 58.596 | 14.649 | 11.719 |
| Kullanım hakkı varlığı | 78.098 | 44.817 | 19.525 | 8.963 |
| Ertelenmiş vergi varlıkları | | | 614.613 | 240.531 |
| Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-) | | | (2.885) | (3.905) |
| Ertelenen vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net | | | 611.728 | 236.626 |

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 21 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)**Ertelenmiş vergiler (Devamı)**

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları hareketleri aşağıdaki gibidir;

| Ertelenmiş vergi varlıkları: | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi | 236.626 | 200.626 |
| Özkaynağa yansıtılan | 236.885 | 28.894 |
| Ertelenmiş vergi geliri/(gideri) | 138.217 | 7.106 |
| 31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi | 611.728 | 236.626 |

NOT 22 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP

Pay başına zarar, hissedarlara ait net zararın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla hisse başına zararı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak – 31 Aralık 2022 | 1 Ocak – 31 Aralık 2021 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Net dönem karı/(zararı) | 934.907 | (320.562) |
| Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Pay Başına Kazanç/(Kayıp) | 0,935 | (0,321) |

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Finansal risk yönetimi**

Şirket'in mali işler bölümü, finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren faaliyet raporları vasıtasıyla izlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, faiz oranı riski ve menkul kıymet piyasası riski içerir), kredi riski, likidite riskini kapsar.

Şirket'in finansman ihtiyacının en önemli belirleyicisi olan ticari borçları ile ticari alacak ve stoklarının farkından oluşan 'net işletme sermayesi ihtiyacı' Şirket'in özkaynakları ve gerekli olması durumunda kısa vadeli banka kredileri ile karşılanmaktadır. Bu itibarla ticari alacakların dağılımı, ödeme koşulları ve kredi kalitesinin izlenmesi ve kontrolü açısından 'risk yönetimi' büyük önem arz ettiğinden müşteri riskleri sürekli olarak izlenmektedir.

Şirket'in finansal risk yönetim politikalarında önceki döneme göre değişiklik olmamıştır.

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kredi riski**

Şirket’in kredi riskine maruz kaldığı finansal araçları ve tutarları aşağıdaki gibidir;

| Cari dönem | Ticari Alacaklar | Diğer Alacaklar | Bankalardaki Mevduat |
|--|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾ | 482.591 | 2.742.048 | 147.465 |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 482.591 | 2.742.048 | 147.465 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | -- | -- | -- |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | -- | -- | -- |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | 58.596 | -- | -- |
| - Değer düşüklüğü (-) | (58.596) | -- | -- |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar | -- | -- | -- |

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

| Geçmiş Dönem | Ticari Alacaklar | Diğer Alacaklar | Bankalardaki Mevduat |
|--|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾ | 1.284.653 | 1.052.712 | 123.356 |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 1.284.653 | 1.052.712 | 123.356 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | -- | -- | -- |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | -- | -- | -- |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | 58.596 | -- | -- |
| - Değer düşüklüğü (-) | (58.596) | -- | -- |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar | -- | -- | -- |

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Likidite riski**

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in likidite risk tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022

| Sözleşme uyarınca vadeler | Defter değeri | Sözleşme uyarınca | |
|---|----------------|------------------------|----------------|
| | | nakit çıkışlar toplamı | 6 aydan kısa |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | 172.817 | 172.817 | 172.817 |
| Borçlanmalar | 61.395 | 61.395 | 61.395 |
| Ticari borçlar | 108.772 | 108.772 | 108.772 |
| Diğer borçlar | 2.650 | 2.650 | 2.650 |

31 Aralık 2021

| Sözleşme uyarınca vadeler | Defter değeri | Sözleşme uyarınca | |
|---|----------------|------------------------|----------------|
| | | nakit çıkışlar toplamı | 6 aydan kısa |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | 274.762 | 274.762 | 274.762 |
| Borçlanmalar | 43.617 | 43.617 | 43.617 |
| Ticari borçlar | 229.145 | 229.145 | 229.145 |
| Diğer borçlar | 2.000 | 2.000 | 2.000 |

Piyasa riski

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda veya menkul kıymetlerin değerinde meydana gelecek ve Şirket'i olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

Kur riski

Şirket'in döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket önemli bir kur riskine maruz kalmamaktadır.

Faiz oranı riski

Şirket'in kullandığı banka kredileri sabit faizli olduğundan dolayı Şirket faiz oranında meydana gelen değişikliklerden etkilenmemektedir.

Sermaye riski yönetimi

Şirket sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

| | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Toplam borçlar | 3.597.839 | 2.604.578 |
| Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 4) | (152.111) | (127.905) |
| Net borç | 3.445.728 | 2.476.673 |
| Toplam özsermaye | 1.631.312 | 1.643.947 |
| Toplam sermaye | 5.077.040 | 4.120.620 |
| Borç/sermaye oranı | 68% | 60% |

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Rayıç 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.

Rayıç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer borçlar taşınan değerinin rayiç değeri olduğu düşünülmektedir. Krediler, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir.

NOT 25 - BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

1) Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 21.000 TL tutarındadır (31 Aralık 2021: 15.000 TL).

2) Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.

NOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 27 - DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.