

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ve
aynı tarihte sona eren yıla ait
finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu**

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Bağımsız denetçi raporu	1 - 4
Finansal durum tablosu	5
Kapsamlı kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	6
Özkaynak değişim tablosu	7
Nakit akış tablosu	8
Finansal tablolara ilişkin notlar	9 - 54



EY

Building a better
working world

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Daire: 57 34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Genel Kuruluna

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi ("Şirket") 31 Aralık 2023 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 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) 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'lere) 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 Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

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



Building a better
working world

Kilit denetim konusu	Kilit denetim çalışmalarının belirlenmesindeki hususlar
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri	
<p>Şirket, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisinde yer alan arazisini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. Bu kapsamda arazi, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri kapsamında lisanslı gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarından alınan değerlendirme raporu doğrultusunda, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlemiştir. Söz konusu gayrimenkulün, finansal tablolarda taşınan değerinin önemli olması, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili detaylı açıklamalar Not 2 ve Not 10'da yer almaktadır.</p>	<p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Denetimimizde yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerlerine esas teşkil eden söz konusu değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>Bağımsız değerlendirme uzmanlarının değerlendirme sırasında kullandığı varsayımların piyasa verileri ile uygunluğunun kontrolü için kuruluşumuzla aynı denetim ağına dahil olan bir başka kuruluşun değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Bu çerçevede söz konusu gayrimenkul değerlendirme hesaplamaları üzerinde uzmanların yürüttüğü çalışmalar ve incelemeler sonucunda, değerlendirme raporunda kullanılan tahminlerin ve varsayımların Şirket'in bağımsız değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen gerçeğe uygun değer kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığına tarafımızca değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.</p> <p>Kullanılan değerlendirme metodunun doğruluğunu, ilgili arazilerin kullanım amaçları ile birlikte değerlendirilerek kontrol edilmiş ve gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan metrekareler ile ilgili gayrimenkullerin tapu kayıtları karşılaştırılmıştır.</p> <p>Değerleme şirketi tarafından metrekare başına hesaplanmış olan ortalama emsal değer hesabında kullanılan veriler örneklem metodu ile seçilerek piyasa şartları ile karşılaştırılmış ve pazarlık payı, adres düzeltmesi gibi tahminlerin toplam değer üzerindeki hassasiyeti değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca yukarıda sayılan özellikli muhasebeleştirmeler kapsamında, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin TMS 40 uyarınca uygunluğu tarafımızca sorgulanmıştır.</p>

Kilit Denetim Konusu	
Enflasyon muhasebesinin uygulanması	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
<p>2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır.</p> <p>TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>TMS 29'un yönergelerine uygun olarak Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye Tükeçisi Finans Endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltilmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır.</p> <p>TMS 29'un Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none">- Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır.- Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir.- TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir.- Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.

4) 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



**Building a better
working world**

5) 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. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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.)
- Şirket'in 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 Şirket'in 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.

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 hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.



**Building a better
working world**

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 aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 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'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 Fatma Ebru Yücel'dir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Fatma Ebru Yücel, SMMM
Sorumlu Denetçi

29 Mart 2024
İstanbul, Türkiye

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal durum tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	(Bağımsız	(Bağımsız
		denetimden geçmiş)	denetimden geçmiş)
		Cari dönem	Cari dönem
		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	62.543.786	46.291.335
Finansal yatırımlar	4	9.826.874	9.776.364
Ticari alacaklar		15.801.035	10.160.944
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	15.801.035	10.160.944
Diğer alacaklar		43.945	-
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>		43.945	-
Stoklar		15.012	10.127
Peşin ödenmiş giderler	9	4.219.007	2.314.718
Toplam dönen varlıklar		92.449.659	68.553.488
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar	7	46.322	76.326
Finansal yatırımlar	4	5.107.447	33.695.795
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	41.170.883	42.882.379
Maddi duran varlıklar	11	2.975.128	2.870.733
Maddi olmayan duran varlıklar	12	944.251	1.699.852
Kullanım hakkı varlıkları	13	4.732.270	9.040.423
Toplam duran varlıklar		54.976.301	90.265.508
TOPLAM VARLIKLAR		147.425.960	158.818.996
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13	3.217.469	1.780.843
Diğer finansal yükümlülükler		33.101	-
Ticari borçlar		3.857.196	2.673.427
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	5-6	2.150.639	1.090.711
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	1.706.557	1.582.716
Diğer borçlar		386.382	318.862
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	5-8	386.382	318.862
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	14	2.676.862	1.767.046
Kısa vadeli karşılıklar		7.309.312	7.144.422
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	15	6.757.110	6.234.543
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	15	552.202	909.879
Ertelenmiş gelirler	17	2.605.475	1.988.195
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	3.931.743	2.896.952
Dönem karı vergi yükümlülüğü	26	2.791.995	2.568.442
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		26.809.535	21.138.189
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	13	1.685.739	2.677.899
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	3.256.174	1.419.639
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	26	1.782.864	8.394.195
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		6.724.777	12.491.733
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		34.102.133	33.629.922
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	19	1.500.000	1.500.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		9.781.906	9.781.906
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	8.817.828	8.817.828
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(4.491.927)	(2.235.220)
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme kazanç / kayıpları</i>		(4.491.927)	(2.235.220)
Geçmiş yıllar karları		107.324.560	92.216.791
Dönem net kârı		(9.040.719)	15.107.769
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		113.891.648	125.189.074
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER		147.425.960	158.818.996

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş)	(Bağımsız denetimden geçmiş)
		Cari dönem	Cari dönem
	Dipnot	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	20	143.536.760	103.240.271
Satışların maliyeti (-)	21	(92.831.877)	(73.037.761)
Brüt kar		50.704.883	30.202.510
Genel yönetim giderleri (-)	22	(33.045.640)	(29.587.467)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	767.699	949.252
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(3.636.673)	(2.963.945)
Esas faaliyet karı		14.790.269	(1.399.650)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	22.443.752	49.431.684
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	24	(27.802.744)	(5.377.101)
Finansman gelirleri/(giderleri) öncesi faaliyet karı		9.431.277	42.654.933
Parasal kayıp/(kazanç)		(21.740.144)	(22.072.831)
Finansman gelirleri	25	13.377.770	7.567.239
Finansman giderleri	25	(3.261.144)	(1.044.912)
Vergi öncesi kar		(2.192.241)	27.104.429
Vergi gideri			
Dönem vergi gideri	26	(12.707.574)	(8.264.042)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	26	5.859.096	(3.732.618)
Dönem karı		(9.040.719)	15.107.769
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(3.008.942)	(566.569)
- Ertelenmiş vergi gideri		752.235	113.314
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-
- Ertelenmiş vergi gideri		-	-
Diğer kapsamlı gelir		(2.256.707)	(453.255)
Toplam kapsamlı gelir		(11.297.426)	14.654.514

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait özkaynak değişim tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar toplamı
				Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem karı	
1 Ocak 2022 itibarıyla bakiye	1.500.000	9.781.906	7.952.759	(1.781.965)	78.036.922	23.860.808	119.350.430
Transferler	-	-	865.069	-	22.995.739	(23.860.808)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(453.255)	-	15.107.769	14.654.514
Temettü dağıtımı	-	-	-	-	(8.815.870)	-	(8.815.870)
31 Aralık 2022 itibarıyla bakiye	1.500.000	9.781.906	8.817.828	(2.235.220)	92.216.791	15.107.769	125.189.074
1 Ocak 2023 itibarıyla bakiye	1.500.000	9.781.906	8.817.828	(2.235.220)	92.216.791	15.107.769	125.189.074
Transferler	-	-	-	-	15.107.769	(15.107.769)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(2.256.707)	-	(9.040.719)	(11.297.426)
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiye	1.500.000	9.781.906	8.817.828	(4.491.927)	107.324.560	(9.040.719)	113.891.648

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait
nakit akış tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak – 31 Aralık 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak – 31 Aralık 2022
	Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları		904.627	35.508.602
Dönem karı		(9.040.719)	15.107.769
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11,12	2.355.025	2.075.006
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler-IFRS 16	13	8.351.320	11.866.365
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	24	(393.378)	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		7.428.083	6.291.404
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		19.835	32.428
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	25	(12.452.135)	(7.360.820)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	13	1.352.123	1.147.766
Gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler	24	1.711.496	(17.674.199)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	26	6.280.657	11.996.660
Parasal kayıp/(kazanç)		14.102.483	19.589.879
Yapılan düzeltmeler		28.755.510	27.964.488
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Ticari alacaklardaki değişim		(5.640.091)	(2.104.354)
Diğer alacak ve varlıklardaki değişim		(1.923.115)	(647.864)
Ticari borçlardaki değişim		1.183.769	311.049
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki değişim		2.629.407	2.573.273
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(1.124.881)	-
Prim ödemeleri	15	(4.780.532)	(3.335.472)
Vergi ödemeleri	26	(9.154.721)	(4.360.287)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit akışları		(18.810.164)	(7.563.655)
B. Yatırım faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(2.286.692)	(1.579.938)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(718.730)	(732.157)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	11,12	1.694.981	43.002
Finansal yatırımlardaki değişim		28.537.838	(25.270.251)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları		27.227.397	(27.539.344)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Ödenen temettüler	19	-	(8.815.870)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		33.101	-
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	13	(6.147.658)	(2.749.382)
Alınan faizler	25	11.098.502	7.610.109
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akışları		4.983.945	(3.955.143)
D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanç		(18.197.316)	(27.352.457)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C+D)		14.918.653	(23.338.342)
E. 1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	3	45.957.414	69.295.756
31 Aralık itibarıyla nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	3	60.876.067	45.957.414

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu, her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini gerçekleştirmektir. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Anonim Şirketi ("TSKB") tarafından 2002 yılının Kasım ayında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek amacıyla kurulan Şirket, 2003 yılı Şubat ayında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen "Değerleme Şirketleri" listesine alınmıştır.

Şirket, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17 Aralık 2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi alan ilk şirketlerden birisidir.

Şirket'in merkez adresi Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokağı No:2/1 Beyoğlu İstanbul'dur.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 101 kişidir (31 Aralık 2022: 109 kişi).

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, yasal defterlerini 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na ("TTK"), vergi mevzuatına ve T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayınlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak tutmaktadır.

Türkiye'de TTK mevzuatı uyarınca bağımsız denetime tabi olan şirketler, finansal tablolarını TTK'ya ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS") göre hazırlar. TTK, bağımsız denetime tabi olacak olan şirketlerin Bakanlar Kurulu tarafından belirleneceğini hükme bağlamıştır. 23 Ocak 2013 tarihinde yürürlüğe giren "Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı" ile temelde aktif büyüklüğü, hasılat ve çalışan sayılarına dayalı bazı ölçütler esas alınarak, bağımsız denetime tabi olacak şirketler tespit edilmiştir. Şirket, bu Karar'da bahsi geçen ölçütleri aşmamakla birlikte, Şirket'in faaliyet alanının yine aynı kararın I Sayılı Listesinde tanımlanmış faaliyet alanlarından olan değerlendirme hizmeti olmasından ötürü bağımsız denetim kapsamındadır ve bu sebeple ilişikteki finansal tablolar, KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan TMS'na uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standardı ve Türkiye Finansal Raporlama Standardı adıyla yayımlanan muhasebe standartları ile Yorumlardan ve KGK tarafından yayımlanan özel ve istisnai diğer standartlar ile bu alana ilişkin olarak yapılan ek, yorum ve diğer düzenlemelerden oluşmaktadır.

Finansal tablolar yasal kayıtlara dayandırılarak, TMS ve TFRS'lere uygunluk sağlaması amacıyla, bazı düzeltme ve sınıflandırma kayıtları yansıtılmak suretiyle hazırlanmıştır. Düzeltme kayıtlarının başlıcaları: maddi ve maddi olmayan varlıkların ekonomik ömürlerinin revize edilmesi ve kıst bazında amortisman hesaplanması, ileriki dönemlerde oluşacak gelirlerin ertelenmiş gelir olarak kaydedilmesi, geliştirme projelerin maliyetlerinin aktifleştirilmesi, kıdem tazminatı ve diğer karşılıkların hesaplanmasıdır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeriyle ölçülen finansal araçlar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Finansal tabloların hazırlanış şekli (devamı)

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükleri ve yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen maddi duran varlık veya maddi olmayan duran varlık sınıfları haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, SPK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları Şirket'in kuruluş tarihi olan 2002 yılından itibaren aşağıdaki gibidir:

Yıl Sonu	Endeks	Endeks %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	16,33041
2005	122,65	7,72	15,16005
2006	134,49	9,65	13,82541
2007	145,77	8,39	12,75557
2008	160,44	10,06	11,58925
2009	170,91	6,53	10,87929
2010	181,85	6,40	10,22480
2011	200,85	10,45	9,25756
2012	213,23	6,16	8,72007
2013	229,01	7,40	8,11921
2014	247,72	8,17	7,50597
2015	269,54	8,81	6,89835
2016	292,54	8,53	6,35599
2017	327,41	11,92	5,67906
2018	393,88	20,30	4,72068
2019	440,50	11,84	4,22107
2020	504,81	14,60	3,68333
2021	686,95	36,08	2,70672
2022	1128,45	64,27	1,64773
2023	1859,38	64,77	1,00000

31 Aralık 2023 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Finansal tabloların hazırlanış şekli (devamı)

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2023 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2023 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliğinden elde edilmiştir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Finansal tabloların hazırlanış şekli (devamı)

Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

Bu finansal tablolar, Şirket'in geçerli para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden sunulmuştur. Bütün finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak sunulmuştur.

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmaktadır.

2.2 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların TMS'ye uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Finansal tabloların TMS'ye uygun olarak hazırlanması, yönetimin, muhasebe politikalarının uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen mesleki kanaatler, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen gelecek dönemlerde muhasebeleştirilir. Finansal tablolarda kayıtlara alınan tutarlar üzerinde önemli etkisi olan muhasebe politikalarına uygulanan kritik mesleki kanaatlere ilişkin bilgiler aşağıda belirtilen dipnotlarda açıklanmıştır:

- | | |
|--------|---|
| Not 10 | Yatırım amaçlı gayrimenkuller |
| Not 11 | Maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri |
| Not 15 | Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması |

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

(a) Finansal araçlar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen "finansal varlıkları", "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüer kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal tablo dışı bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(a) Finansal araçlar (devamı)

Değer düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen Kredi Zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

(b) Maddi duran varlıklar

(i) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Maddi duran varlıklar birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, net defter değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde diğer faaliyet gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

(ii) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir. Devam eden onarım ve bakım yapıldıkça gider olarak muhasebeleştirilir.

(iii) Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları veya Şirket tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortisman tabi tutulurlar.

Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(b) Maddi duran varlıklar (devamı)

Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Kiralanan varlıklar, Şirket kiralanan varlığın mülkiyetini kiralama sonunda makul bir kesinlikte üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortisman tabi tutulur.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

- Demirbaşlar 3-25 yıl
- Özel maliyetler 5 yıl

Amortisman yöntemleri, faydalı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

(c) Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar programlarını içermektedir. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki on beş yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilir. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömrü 3-15 yıldır.

(d) Yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul, ancak ve ancak gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi Not 2.1'de açıklanmıştır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

(e) Varlıklarda değer düşüklüğü

(i) *Türev olmayan finansal varlıklar*

Finansal varlıklarda her raporlama döneminde değer düşüklüğüne dair nesnel bir kanıt olup olmadığı değerlendirilir. Bir finansal varlık eğer ilk kayıtlara alınmasını takiben gerçekleşen bir veya daha fazla olay ile nesnel olarak değer düşüklüğü kanıtı oluşmuş ve bu olayların gelecekte beklenen nakit akışları üzerinde güvenilir bir şekilde belirlenebilir bir etkisi varsa değer düşüklüğü oluşturduğu varsayılır.

Finansal varlıkların değer düşüklüğüne neden olan nesnel kanıt, borçlunun temerrüdünü veya yükümlülüğünü yerine getirememesi, Şirket'in aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir tutarın yeniden yapılandırılmasını, borçlunun veya ihraççının iflas etme ihtimalinin oluşmasını, bu kişilerin ödeme durumlarında olumsuz durumlar ortaya çıkması veya menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması durumlarını kapsayabilir. İlave olarak, hisse senetlerine dayalı bir yatırımın gerçeğe uygun değerinin, maliyet bedelinin altına önemli ölçüde veya uzun süreli kalıcı olarak düşmesi de değer düşüklüğünün nesnel kanıtıdır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama dönemi sonunda değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur.

Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın orijinal etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır sermaye araçları haricinde değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değerinden ölçülen satılmaya hazır sermaye araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(ii) Finansal olmayan varlıklar

Şirket, her bir raporlama tarihinde, yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller ve ertelenmiş vergi varlıkları dışında kalan finansal olmayan varlıklar için değer düşüklüğü göstergesi olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Belirsiz faydalı ömre sahip varlıklar için geri kazanılabilir tutar her sene aynı dönemde tahmin edilir.

Bir varlıkla ilgili nakit yaratan birimin ("NYB") defter değeri geri kazanılabilir tutarını aşıyorsa değer düşüklüğü gideri kayıtlara alınır.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarı satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, ilerideki nakit akışlarının ilgili varlık ya da NYB'deki belirli riskleri ve paranın zaman değerini yansıtan cari piyasa değerlendirmelerini göstermek için vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesi ile bulunur. Değer düşüklüğü testi için, ayrı ayrı test edilemeyen varlıklar, gruplanmak suretiyle, diğer varlıklar ve varlık gruplarından bağımsız olarak sürdürülebilir faaliyetlerden nakit girişi yaratan en küçük birimlere ya da NYB'lere ayrılır.

Değer düşüklüğü zararları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(f) Çalışanlara sağlanan faydalar

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerden işten ayrılan 1 yılı doldurmuş çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı 30 gün bazında Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 35.058,58 TL tutarındadır (31 Aralık 2022: 25.327,90 TL). Not 15'te açıklandığı üzere, Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Diğer tüm çalışanlara sağlanan fayda planlarına ilişkin giderler kar veya zararda kayda alınır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(g) Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda çıkışlarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında karşılık ayrılır. Karşılıklar, ilerideki tahmini nakit akışlarının paranın zaman değeri ve yükümlülüğe özel riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesiyle belirlenir. Iskonto tutarı finansal gider olarak muhasebeleştirilir.

(h) Hasılat

Şirket, müşterilere yapılan sözleşmelerden sağlanan geliri TFRS 15'te belirtilen beş aşamalı bir modele dayanarak muhasebeleştirir:

Şirket, satışı yapılan hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

1. Müşteri ile yapılan sözleşmenin/(sözleşmelerin) tanımlanması
2. Sözleşmedeki ayrı edim yükümlülüklerinin tanımlanması
3. İşlem bedelinin belirlenmesi
4. İşlem bedelinin ayrı ayrı edim yükümlülüklerine dağıtılması
5. Her bir edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde gelirin muhasebeleştirilmesi

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

(i) Kiralama işlemleri

(i) Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
- (c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(i) Kullanım hakkı varlıkları (devamı)

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

(ii) Kira Yükümlülükleri

Şirket, kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

(a) Sabit ödemeler,

(b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,

(c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar

(d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve

(e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

(a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve

(b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, öz ü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(j) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

Yatırım faaliyetlerinden gelirler, yatırımlardan elde edilen faiz ve değerlendirme gelirlerini ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışlarını içerir. Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir. Temettü gelirleri Şirket'in ödemeyi almayı hak kazandığı tarihte (kayıtlı menkul kıymetlerde bu tarih eski temettü tarihidir) kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(k) Vergi

Vergi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur. Dönem vergisi ve ertelenmiş vergi işletme birleşmeleri veya doğrudan özkaynaklar veya diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilenler dışında kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Dönem vergi gideri

Dönem vergisi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanan cari yılda vergiye konu kar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğüdür ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir. Cari vergi varlığı ve yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket'in geri çevirim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklıklardaki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar.

Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer.

Ertelenmiş vergi, raporlama dönem sonu itibarıyla geçici farkların geri çevrileceği zamandaki yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranı ile ölçülür.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü, yasal olarak dönem vergi varlıklarını dönem vergi yükümlülüklerine mahsup etme hakkının olması ve aynı vergi mükellefi olması durumunda mahsuplaştırılabilmektedir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(iii) Vergi riski

Dönem vergi gideri ile ertelenmiş vergi gideri tutarları belirlenirken, Şirket belirsiz vergi pozisyonlarını ve ödenmesi gerekecek ek vergi ve faiz yükümlülüğü olup olmadığını dikkate almaktadır. Bu değerlendirme gelecekteki olaylarla ilgili birçok mesleki kanaat içerebilir ve tahmin ve varsayımlara dayanmaktadır. Şirket'in mevcut vergi yükümlülüğünün yeterliliği ile ilgili mesleki kanaatini değiştirecek yeni bilgiler ortaya çıkması durumunda vergi yükümlülüğündeki bu değişim, bu durumun belirlendiği döneme ait vergi giderini etkileyecektir.

(I) Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Vadesi 3 aydan daha uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır.

(m) Gerçeğe uygun değer belirlenmesi

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler ölçme ve açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlarla ilgili ilave bilgiler varlık veya yükümlülüğe özgü dipnotlarda sunulmuştur.

(i) Finansal yatırımlar

Finansal yatırımlardan borsada işlem görenler, raporlama tarihinde oluşan piyasa fiyatlarıyla finansal tablolara yansıtılmaktadır. Diğer finansal yatırımlar ise gerçeğe uygun değerlendirme metodları kullanılarak değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde belirlenemeyen finansal varlıklar maliyet değerleriyle takip edilmektedir.

(ii) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değerler, satın alma gününde istekli bir alıcı ile istekli bir satıcının bilgili, ihtiyatlı ve hiçbir baskı altında kalmadan davrandığı piyasa şartlarındaki muvazaasız bir işlemle el değiştirmesinde ortaya çıkacak piyasa değeridir.

Aktif bir piyasada cari fiyatların var olmaması durumunda değerlendirme, gayrimenkulün kiraya verilmesiyle elde edilmesi beklenen tahmini nakit akışlarının toplamı göz önünde bulundurularak hazırlanır. Gayrimenkulün brüt değerlemesine ulaşmak için, beklenen kira değerlerine bir piyasa getiri oranı uygulanır. Eğer gerçek kiralar tahmin edilen kira değerlerinden önemli ölçüde farklı çıkarsa gerçek kiraları yansıtacak şekilde düzeltmeler yapılır.

Değerlemeler, uygun olduğu durumlarda, gerçekten ikamet eden veya kira taahhüdünü yerine getirecek veya boş kalmasına izin verildikten sonra ikamet etmesi muhtemel kiracıların türünü; tamir ve sigorta sorumluluklarının Şirket ve kiracı arasındaki dağılımını ve gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü yansıtır. Kira değerlendirmesi veya kira sözleşmesinin yenilenmesi beklenen intikal artışı ile karara bağlanmamış ise; tüm bildirimlerin, uygun olduğu durumlarda karşı bildirimlerin, zamanı geldiğinde geçerli bir şekilde yapıldığı varsayılır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

(iii) Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacakların gerçeğe uygun değerleri gelecekteki nakit akışlarının ölçüm tarihindeki piyasa faiz oranları ile indirgenmesiyle bulunacak değer olarak tahmin edilir. Belirli bir faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar indirgenme etkisinin önemsiz olması durumunda orijinal fatura tutarından değerlendirilir. Bu gerçeğe uygun değerler ilk muhasebeleştirme sırasında ve açıklama amacıyla her raporlama dönemi sonunda belirlenir.

(iv) Diğer türev olmayan finansal yükümlülükler

Diğer türev olmayan finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri, ilk muhasebeleştirme sırasında ve açıklama amacıyla her raporlama dönemi sonunda belirlenir. Gerçeğe uygun değer, gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının ölçüm tarihindeki piyasa faiz oranları ile bugünkü değere indirgenmesi ile hesaplanmaktadır.

(v) Ticari borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları:

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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, 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. Tanımın bu yönü KGG tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, 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, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'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 bilgilerinin önemli olarak değerlendirilebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin 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 yükümlülükle (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşeniyle (ve faiz giderine) vergisel açıdan ilişkilendirilebilir olup olmadığının (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. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralama ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Bununla birlikte, değişiklikle getirilen belirli açıklama hükümlerinin 31 Aralık 2023 tarihi öncesinde sona eren ara hesap dönemlerinde uygulanması zorunlu değildir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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 değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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 muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur. Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular. Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TMS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda bu husus açıklanır. Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama

Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığına döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	9.558	11.201
Repo	10.670.347	18.388.037
Bankalar	51.894.503	27.942.554
-Vadesiz mevduatlar	50.309.766	952.692
-Vadeli mevduatlar	1.584.737	26.989.862
Beklenen zarar karşılığı (*)	(30.622)	(50.457)
Toplam nakit ve nakit benzerleri	62.543.786	46.291.335

(*) Şirket, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, banka mevduatları ve repolar için 30.622 TL tutarında beklenen zarar karşılığı hesaplayarak finansal tablolarda kayıt altına almıştır (31 Aralık 2022: 50.457 TL).

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve nakit benzerlerinden faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	62.543.786	46.291.335
Faiz tahakkukları	(1.637.097)	(283.464)
Beklenen zarar karşılığı	(30.622)	(50.457)
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	60.876.067	45.957.414

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli

finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

Şirket'e ait vadeli mevduatların 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla vade tarihlerinin ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Vade	Faiz oranı (%)	TL
31 Aralık 2023	1 aya kadar	44	1.584.737
31 Aralık 2022	1 aya kadar	26	26.989.862

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri bakiyeleri üzerinde herhangi bir blokaj veya kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket'in finansal varlıkları ve yükümlülükleri için kur, faiz oranı riskleri ve duyarlılık analizleri Not 28'de açıklanmıştır.

4. Finansal yatırımlar

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yatırım fonu	9.826.874	9.776.364
	9.826.874	9.776.364

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar:

Şirket adı	Pay %	31 Aralık 2023	Pay %	31 Aralık 2022
Borsada İşlem Gören Hisse Senetleri				
Karsan Otomotiv Sanayii ve Ticaret A.Ş. (KARSN)	0	-	<0	4.345.742
Türk Telekomünikasyon A.Ş. (TTKOM)	0	-	<0	3.809.314
Türk Hava Yolları Anonim Ortaklığı (THYAO)	0	-	<0	3.393.556
Türkiye Petrol Rafinerileri A.Ş. (TUPRS)	0	-	<0	2.715.591
Aksa Enerji Üretim A.Ş. (AKSEN)	0	-	<0	4.567.682
Türkcell İletişim Hizmetleri A.Ş. (TCELL)	0	-	<0	1.456.289
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. (SISE)	0	-	<0	2.214.047
Kervan Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. (KRVGD)	0	-	<0	2.227.104
Ayen Enerji A.Ş. (AYEN)	0	-	<0	706.558
Borsada İşlem Görmeyen Hisse Senetleri				
Yatırım Finansman Menkul Değerler Anonim Şirketi	1.85	5.095.671	1.85	8.240.508
İş Faktoring Anonim Şirketi	<0	9.376	<0	15.449
TSKB A.Ş.	1	2.400	1	3.955
		5.107.447		33.695.795

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. İlişkili taraf açıklamaları

(a) İlişkili taraf bakiyeleri

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar ve diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi (*)	2.150.639	1.090.711
	2.150.639	1.090.711
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara diğer borçlar		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	386.382	318.862
	386.382	318.862

(*) Şirket ortağının ilişkili kuruluşlarıdır.

(**) Şirket ortağıdır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili tarafı olan Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi'nde bulunan mevduatları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadesiz mevduat	170.007	472.623
	170.007	472.623

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili tarafı olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Anonim Şirketi ve Yatırım Finansman Menkul Değerler Anonim Şirketi'nde bulunan repo bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023				
Para birimi	Vade	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	TL tutarı
TL	1 aya kadar	11	8.359.689	8.359.689
			8.359.689	8.359.689
Avro	1 aya kadar	0,1	15.021	489.281
			15.021	489.281
USD	1 aya kadar	0,1	61.006	1.795.892
			61.006	1.795.892
Toplam				10.644.862

(*) Şirket ortağının ilişkili kuruluşlarıdır.

(**) Şirket ortağıdır.

31 Aralık 2022				
Para birimi	Vade	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	TL tutarı
TL	1 aya kadar	10,25-26	17.735.544	17.735.544
			17.735.544	17.735.544
Avro	1 aya kadar	7,5	25.940	517.115
			25.940	517.115
USD	1 aya kadar	7,5	7.240	135.377
			7.240	135.377
				18.388.036

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflara verilen hizmetler aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
İlişkili taraflara verilen hizmetler		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (*)	376.176	10.980
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	4.166	-
	380.342	10.980

(*) Şirket ortağıdır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

(a) İlişkili taraf bakiyeleri (devamı)

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflardan alınan hizmetler aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
İlişkili taraflardan alınan hizmetler		
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	5.694.334	2.943.956
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	639.807	2.856.859
İş Finansal Kiralama A.Ş. (*)	108.512	251.383
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	38.021	-
T.İş Bankası A.Ş.	11.379	-
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (*)	1.680.468	1.228.081
	8.172.522	7.280.279

(*) Şirket ortağının ilişkili kuruluşlarıdır.

(**) Şirket ortağıdır.

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflardan elde edilen faiz gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
İlişkili taraflardan elde edilen faiz gelirleri		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (**)	1.223.393	-
Yatırım Finansman A.Ş. (*)	787.101	2.904.092
T.İş Bankası A.Ş. (**)	526.890	664.365
	2.537.384	3.568.457

(b) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar toplamı 5.486.741 TL (2022: 4.006.134 TL) tutarındadır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere borcu bulunmamaktadır.

6. Ticari alacak ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	15.801.035	10.160.944
Şüpheli ticari alacaklar	1.395.234	2.418.924
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.395.234)	(2.418.924)
	15.801.035	10.160.944

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

6. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Dönem başı	2.418.924	4.245.038
Dönem içinde geri çekilen karşılıklar	(92.640)	(115.887)
Şüpheli alacaklardan tahsilat	-	(81.229)
Parasal kayıp/(kazanç)	(931.050)	(1.628.998)
	1.395.234	2.418.924

Kısa vadeli ticari borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	2.150.639	1.090.711
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.706.557	1.330.174
Gider tahakkukları	-	252.542
	3.857.196	2.673.427

7. Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	46.322	76.326
	46.322	76.326

8. Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ortaklara borçlar (Not 5)	386.382	318.862
	386.382	318.862

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. Peşin ödenmiş giderler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait giderler	4.145.273	2.264.741
İş avansları	73.734	49.977
	4.219.007	2.314.718

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	41.170.883	42.882.379
	41.170.883	42.882.379

Yatırım amaçlı gayrimenkul, İstanbul Pendik'te bulunan arsayı içermektedir.

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak bakiyesi	42.882.379	25.208.180
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı) (Not 24)	(1.711.496)	17.674.199
31 Aralık bakiyesi	41.170.883	42.882.379

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri; Şirket'in ilişkili tarafı olmayan, bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira geliri bulunmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerine göre seviye 2 kapsamındadır. Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlemede ilgili arsa için "Pazar yaklaşımı ve proje geliştirme" yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge ve bölge içindeki emsal parsel sayısının kıtlığı, ulaşım ilişkileri ve çevre yapılanmaları, bölgede devam eden imar planı süreçleri dikkate alınarak sonuç değere ulaşılmıştır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

11. Maddi duran varlıklar

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Maliyet				
1 Ocak 2022 bakiyesi	-	12.885.640	3.075.358	15.960.998
İlaveler	-	1.579.938	-	1.579.938
Çıkışlar	-	(166.872)	-	(166.872)
31 Aralık 2022 bakiyesi	-	14.298.706	3.075.358	17.374.064
1 Ocak 2023 bakiyesi	-	14.298.706	3.075.358	17.374.064
İlaveler	950.000	1.336.692	-	2.286.692
Çıkışlar	-	(1.667.473)	(1.432.844)	(3.100.317)
31 Aralık 2023 bakiyesi	950.000	13.967.925	1.642.514	16.560.439
Amortisman				
1 Ocak 2022 bakiyesi	-	10.356.670	3.002.361	13.359.031
Dönem amortisman girişi	-	1.235.751	32.419	1.268.170
Çıkış	-	(123.870)	-	(123.870)
31 Aralık 2022 bakiyesi	-	11.468.551	3.034.780	14.503.331
1 Ocak 2023 bakiyesi	-	11.468.551	3.034.780	14.503.331
Dönem amortisman girişi	190.000	1.452.593	32.419	1.675.012
Çıkış	-	(1.168.347)	(1.424.685)	(2.593.032)
31 Aralık 2023 bakiyesi	190.000	11.752.797	1.642.514	13.585.311
Net defter değerleri				
31 Aralık 2022 itibarıyla bakiye	-	2.830.155	40.578	2.870.733
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiye	760.000	2.215.128	-	2.975.128

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde son hesap dönemlerinde cari dönem amortisman giderleri satışların maliyeti ve genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerinde rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Maddi olmayan duran varlıklar

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Bilgisayar Yazılımları	Toplam
<u>Maliyet</u>		
1 Ocak 2022 bakiyesi	5.371.469	5.371.469
İlaveler	732.157	732.157
31 Aralık 2022 bakiyesi	6.103.626	6.103.626
1 Ocak 2023 bakiyesi	6.103.626	6.103.626
İlaveler	718.730	718.730
Çıkış	(872.551)	(872.551)
31 Aralık 2023 bakiyesi	5.949.805	5.949.805
<u>Amortisman</u>		
1 Ocak 2022 bakiyesi	3.596.938	3.596.938
Dönem amortisman girişi	806.836	806.836
31 Aralık 2022 bakiyesi	4.403.774	4.403.774
1 Ocak 2023 bakiyesi	4.403.774	4.403.774
Dönem amortisman girişi	680.013	680.013
Çıkış	(78.233)	(78.233)
31 Aralık 2023 bakiyesi	5.005.554	5.005.554
<u>Net defter değerleri</u>		
31 Aralık 2022 itibarıyla bakiye	1.699.852	1.699.852
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiye	944.251	944.251

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

13. Kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Binalar	Araçlar	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla maliyet	41.002.834	9.680.171	50.683.005
Girişler	2.799.437	4.038.718	6.838.155
Çıkış	-	(4.678.448)	(4.678.448)
31 Aralık 2023 itibarıyla maliyet	43.802.271	9.040.441	52.842.712
1 Ocak 2023 itibarıyla birikmiş amortisman	33.581.865	8.060.717	41.642.582
Dönem amortismanı	5.952.441	2.398.879	8.351.320
Çıkış	-	(1.883.460)	(1.883.460)
31 Aralık 2023 itibarıyla birikmiş amortisman	39.534.306	8.576.136	48.110.442
Net defter değeri	4.267.965	464.305	4.732.270
	Binalar	Araçlar	Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla maliyet	41.002.834	9.680.171	50.683.005
Girişler	-	-	-
31 Aralık 2022 itibarıyla maliyet	41.002.834	9.680.171	50.683.005
1 Ocak 2022 itibarıyla birikmiş amortisman	23.705.968	6.070.249	29.776.217
Dönem amortismanı	9.875.897	1.990.468	11.866.365
31 Aralık 2022 itibarıyla birikmiş amortisman	33.581.865	8.060.717	41.642.582
Net defter değeri	7.420.969	1.619.454	9.040.423
31 Aralık 2023	Vade	Yıllık efektif ağırlıklı faiz oranı (%)	TL
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	2022	19,6	3.217.469
Uzun vadeli finansal yükümlülüklerin kısa vadeli kısımları			3.217.469
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	2024-2028	19,6	1.685.739
Uzun vadeli finansal yükümlülükler			1.685.739

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

13. Kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri (devamı)

31 Aralık 2022	Vade	Yıllık efektif ağırlıklı faiz oranı (%)	TL
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	2023	19,6	1.780.843
Uzun vadeli finansal yükümlülüklerin kısa vadeli kısımları			1.780.843
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklı borçlar	2024-2026	19,6	2.677.899
Uzun vadeli finansal yükümlülükler			2.677.899

Kiralama sözleşmeleri	2023	2022
Dönem başı – 1 Ocak	4.458.742	9.530.211
Dönem içi girişler	7.591.524	-
Dönem içinde ödenen/iptal edilen	(6.147.658)	(2.749.382)
Faiz	1.352.123	1.147.766
Parasal kayıp/(kazanç)	(2.351.523)	(3.469.853)
Dönem sonu - 31 Aralık	4.903.208	4.458.742

14. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Çalışanlar ile ilgili ödenecek vergi ve fonlar	2.514.290	1.662.076
Personel maaş tahakkukları	162.572	104.970
	2.676.862	1.767.046

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

15. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

Kısa vadeli karşılıklar

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Prim karşılıkları	4.947.781	4.780.532
İzin karşılıkları	1.809.329	1.454.011
Dava karşılıkları	552.202	909.879
	7.309.312	7.144.422

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, dava karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Dönem başı	909.879	1.359.319
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptal edilen),net	-	98.264
Parasal kayıp/(kazanç)	(357.677)	(547.704)
	552.202	909.879

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, kullanılmamış izin karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Dönem başı	1.454.011	1.436.488
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptal edilen),net	1.179.488	691.231
Parasal kayıp/(kazanç)	(824.170)	(673.708)
	1.809.329	1.454.011

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılık giderleri finansal tablolarda satışların maliyeti ve genel yönetim giderleri hesaplarında gösterilmiştir.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, prim karşılıklarının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Dönem başı	4.780.532	3.335.472
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptal edilen),net	6.296.121	5.701.842
Dönem içinde ödenen prim tutarı	(4.780.532)	(3.335.472)
Parasal kayıp/(kazanç)	(1.348.340)	(921.310)
	4.947.781	4.780.532

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

15. Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar(devamı)

Uzun vadeli karşılıklar

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	3.256.174	1.419.639
	3.256.174	1.419.639

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar kıdem tazminatı karşılığından oluşmaktadır.

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.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden aylık 35.058,58 TL tavanına tabidir (31 Aralık 2022: 25.327,90 TL). Türkiye'de kıdem tazminatı karşılığı için fon oluşturma zorunluluğu olmadığından dolayı mali tablolarda herhangi bir özel fon ayrılmamıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım her hizmet yılı için azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla uygulanan iskonto oranı gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Sonuçta 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ekli finansal tablolarda yükümlülükler çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, 01 Ocak 2023'ten itibaren Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 19.982,83 TL tavan tutarı dikkate alınacaktır.

Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Dönem başı	1.419.639	1.053.003
Hizmet maliyeti	68.484	96.867
Faiz maliyeti	274.639	156.049
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	3.008.942	566.568
Dönem içerisinde ödenen	(1.124.881)	-
Parasal kayıp/(kazanç)	(390.649)	(452.848)
Dönem sonu	3.256.174	1.419.639

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Taahhütler

Verilen teminatlar

Verilen teminat mektupları bulunmamaktadır.

Şirket'in, bankalar için verdiği ekspertiz hizmeti nedeniyle, bankalara ve üçüncü şahıslara vereceği her türlü zarar ve ziyanda, her türlü hata ve ihmal nedeniyle bankaların uğrayacağı her türlü zarar ve ziyanda, ayrıca protesto çekmeye ve davaya konu olmasına gerek kalmaksızın sözleşme feshedilerek, teminat bankalar tarafından gelir kaydedilmektedir. Sözleşmenin süresinin dolması ve/veya sözleşmenin feshedilmesinden sonra, bağlayıcı bir anlaşma olmaması halinde, teminat Şirket'e iade edilmektedir.

17. Ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları	2.605.475	1.988.195
	2.605.475	1.988.195

Ertelenmiş gelirler gerek satış sözleşmeleri dolayısıyla gerekse diğer nedenlerle, müşterilerden alınan avanslar gibi karşılığının tamamı veya bir kısmı, içinde bulunulan dönemde tahsil edilen ancak hizmeti henüz verilmediği için gelecek dönemlere ait olan gelirlere ilişkin yükümlülüklerdir.

18. Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	3.931.743	2.896.952
	3.931.743	2.896.952

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

19. Sermaye, yedekler ve diğer özsermaye kalemleri

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	31 Aralık 2023	%	31 Aralık 2022
TSKB	99,99	1.499.980	99,99	1.499.980
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	00,01<	5	00,01<	5
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	00,01<	5	00,01<	5
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı	00,01<	5	00,01<	5
TSKB A.Ş. Memur Müstahdemleri Yardım ve Emekli Sandığı Vakfı	00,01<	5	00,01<	5
	100	1.500.000	100	1.500.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		9.781.906		9.781.906
		11.281.906		11.281.906

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 1.500.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL olan 1.500.000 adet nominal paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 1.500.000 TL olan sermayesi her biri 1 TL olan 1.500.000 adet nominal pay).

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları

TMS 19 standardı gereğince diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç ve kayıplardan oluşmaktadır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Yasal yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin yüzde 20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının yüzde 5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, SPK düzenlemelerine göre kar dağıtımı yapıldığı durumlarda Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının 1/10'u oranında, yasal kayıtlara göre kar dağıtımı yapıldığı durumlarda ise Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının 1/11'i oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin yüzde 50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yasal yedekler toplamı 8.817.828 TL'dir (31 Aralık 2022: 8.817.828 TL).

Temettü

Şirket tarafından 2023 yılında ortaklara ödenen temettü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: 8.815.870 TL'dir).

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)

TMS 19 standardının benimsenmesi sonucunda diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç ve kayıplardan oluşmaktadır. Özkaynaklar içinde muhasebeleştirilen birikmiş tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Aktüeryal kayıp / kazanç	(4.491.927)	(2.235.220)
Dönem sonu	(4.491.927)	(2.235.220)

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

19. Sermaye, yedekler ve diğer özsermaye kalemleri (devamı)

Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, 6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

	Vergi Usul Kanununda yer alan Göre enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS 29 uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl karlarında izlenen fark
31 Aralık 2023			
Sermaye Düzeltme Farkları	15.769.277	9.781.906	5.937.371
Yasal Yedekler	13.220.742	8.817.828	4.402.914

	Vergi Usul Kanununda yer alan Göre enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS 29 uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl karlarında izlenen fark
31 Aralık 2022			
Sermaye Düzeltme Farkları	-	9.781.906	5.937.371
Yasal Yedekler	-	8.817.828	4.402.914

20. Hasılat

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılat aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Yurt içi satışlar	143.930.014	103.388.168
Diğer gelirler	-	13.307
Eksi: İskontolar	(393.254)	(161.204)
Net hasılat	143.536.760	103.240.271

21. Satışların maliyeti

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Personel giderleri	66.213.274	45.007.721
Expertiz giderleri	25.326.055	20.372.446
Amortisman ve itfa payı giderleri	39.366	1.904.551
Diğer	1.253.182	5.753.043
	92.831.877	73.037.761

22. Genel yönetim giderleri

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Amortisman ve itfa payı giderleri	10.666.979	12.036.820
Personel giderleri	10.021.289	7.631.314
Banka gider payı	2.687.589	2.042.304
Ofis giderleri	1.973.403	1.500.846
Bağış ve yardım giderleri	1.497.893	-
Temsil ve ağırlama giderleri	1.180.784	544.405
Tamir, bakım ve onarım giderleri	757.121	254.223
Sigorta giderleri	470.017	498.824
Reklam giderleri	355.739	554.921
Vergi, resim ve harç giderleri	351.722	217.143
Diğer	3.083.104	4.306.667
	33.045.640	29.587.467

23. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde diğer faaliyetlerden gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Diğer faaliyet gelirleri

	2023	2022
Konusu kalmayan karşılıklar	70.265	195.838
Şüpheli ticari alacaklardan tahsilatlar	-	97.162
Diğer	697.434	656.252
	767.699	949.252

Diğer faaliyet giderleri

	2023	2022
Diğer karşılık giderleri	1.001.351	701.132
Komisyon giderleri	815.677	2.145.162
Geçmiş dönem mutabakat farkları	6.111	35.700
Diğer	1.813.534	81.951
	3.636.673	2.963.945

24. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Hisse senedi satışları	18.157.099	18.530.896
Temettü gelirleri	3.893.275	2.087.590
Sabit kıymet satış karı	393.378	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı (Not 10)	-	17.674.199
Finansal yatırımlardaki değer artışı	-	11.138.999
	22.443.752	49.431.684

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Finansal varlık gerçeğe uygun değer farkı	24.210.453	5.377.101
Finansal varlık satış zararı	1.880.795	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer azalışı (Not 10)	1.711.496	-
	27.802.744	5.377.101

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

25. Finansman geliri ve gideri

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki finansman geliri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Faiz gelirleri	12.452.135	7.360.820
Kur farkı gelirleri	925.635	206.419
	13.377.770	7.567.239

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki finansman gideri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Faiz gideri	3.197.038	962.308
Kur farkı giderleri	64.106	82.604
	3.261.144	1.044.912

26. Gelir vergileri

Cari vergi yükümlülüğü:	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Cari kurumlar vergisi karşılığı	(12.707.574)	(8.264.042)
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	9.154.721	4.360.287
Parasal kayıp/(kazanç)	760.858	1.335.313
Dönem karı vergi yükümlülüğü	(2.791.995)	(2.568.442)

31 Aralık tarihinde sona eren yıllarda gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Vergi gideri:		
Cari dönem kurumlar vergisi gideri	(12.707.574)	(8.264.042)
Ertelenmiş vergi gideri/(geliri)	5.859.096	(3.732.618)
Toplam vergi gideri	(6.848.478)	(11.996.660)

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. Gelir vergileri (devamı)

Kurumlar vergisi

Türkiye’de vergi konusunda yetkili makamlar ile nihai mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri ilgili oldukları hesap dönemini takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar vergi dairelerine teslim edilir. Kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği ayın sonuna kadar ödenir. Ancak, vergi incelemesine yetkili makamlar geriye dönük olarak beş yıllık muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve/veya vergi ile ilgili görüşlerini değiştirebilir. Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 13’üncü Maddesi’nin transfer fiyatlandırması yoluyla “örtülü kazanç dağıtımı” başlığı altında transfer fiyatlandırması konusu işlenmektedir.

18 Kasım 2007 ve sonrasında yayımlanan transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkında Genel Tebliği ile uygulamadaki detaylar belirlenmiştir. Eğer vergi mükellefleri ilgili kuruluşlarla (kişilerle), fiyatlandırmaları emsallere uygunluk ilkesi çerçevesinde yapılmayan ürün, hizmet veya mal alım ve satım işlemlerine giriyorlarsa, o zaman ilgili karlar transfer fiyatlaması yoluyla örtülü bir şekilde dağıtıldığı kanaatine varılacaktır. Bu tarz transfer fiyatlaması yoluyla örtülü kar dağıtımları kurumlar vergisi açısından vergi matrahından indirilemeyecektir. Kurumlar vergisi mükelleflerinin münhasıran yeni teknoloji ve bilgi arayışına yönelik araştırma ve geliştirme harcamalarının %100’ü kazancın tespitinde indirim konusu yapılmaktadır.

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi ve vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin sonucu bulunan safi kurum kazancına uygulanır. 22 Nisan 2021 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan 5220 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’na geçici bir madde eklenmiştir. Kurumlar Vergisi Kanunu kapsamındaki kurumlar vergisi oranı, 2021 vergi yılı için mevcut %20 oranından %25’e ve 2022 vergi yılı için %23’e çıkartılmıştır. Değişiklik Kanununun yayım tarihinde yürürlüğe girmiştir. 7394 sayılı yasanın 15 Nisan 2022 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanması ile bankalar, tüketici finans şirketleri, faktoring ve finansal kiralama şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri için kurumlar vergisi oranı kalıcı olarak %25’e yükseltilmiş olup söz konusu değişiklik 1 Temmuz 2022 tarihinden sonra verilen beyannamelerde geçerli olmuştur. 7456 sayılı yasanın 15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanması ile bankalar, tüketici finans şirketleri, faktoring ve finansal kiralama şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri için kurumlar vergisi oranı kalıcı olarak %30, genel kurumlar vergisi oranı ise %25 olarak belirlenmiştir.

İlgili değişiklik 1 Ekim 2023 tarihinden sonra verilen beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2023 itibariyle yürürlüğe girmiştir.

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. Gelir vergileri (devamı)

Kurumlar vergisi (devamı)

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesi kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulması için gerekli koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29 Ocak 2022 tarih ve 31734 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7352 sayılı "Vergi Usul Kanunu İle Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesi uyarınca:

- Geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 298'inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde mükerrer mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı, 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların ise kurumlar vergisi matrahına etkisi olmayacak şekilde enflasyon düzeltmesine tabi tutulacağı hüküm altına alınmıştır.

-30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 sayılı 2. mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan "555 Sıra Numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğ ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 2023 hesap dönemine ilişkin mali tablolarının enflasyon düzeltmesine tabi tutulması esastır. Söz konusu enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolar 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bir açılış bilançosu bazı teşkil edecek olup 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında enflasyon etkileri dikkate alınmayacaktır.

Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesine göre 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmasından kaynaklanan vergi etkileri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasına dahil edilmiştir, ve bu kapsamda ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü muhasebeleştirilmiştir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden Türkiye'deki gerçek kişilere, yurtdışındaki kurum ve gerçek kişilere yapılan temettü ödemeleri %10 oranında stopaja tabidir. Yurtdışına yapılan temettü ödemelerinde Çifte Vergilemeyi Önleme Anlaşmaları uyarınca düşük oran uygulanması mümkündür. Türkiye'deki kurumların tam mükellef diğer kurumlara iştirakinden elde ettikleri kar payları kurumlar vergisinden istisnadır. Fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

Kurumların en az iki yıl süreyle elde ettikleri iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır. Kurumların iki yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların ise %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır. 7456 sayılı yasanın 15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanması ile 15 Temmuz tarihi öncesinde aktifte yer alan taşınmazlar için oran %25'e düşürülmüş olup, 15 Temmuz sonrasında iktisap edilecek gayrimenkuller için istisna uygulaması sona ermiştir. İstisnadan yararlanabilmek için kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süreyle işletmeden çekilmemesi gereklidir. Satış bedelinin satışı takip eden ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi gereklidir.

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesi kapsamında üretici fiyat endeksindeki artışın, içinde bulunulan dönem dahil son 3 hesap döneminde %100'den ve içinde bulunulan hesap döneminde %10'dan fazla olması halinde mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulacağı hükme bağlanmış ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile bu koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29 Ocak 2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7352 sayılı "Vergi Usul Kanunu İle Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'na geçici 33'üncü madde eklenmiş ve geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri (kendilerine özel hesap dönemi tayin edilenlerde 2022 ve 2023 yılında biten hesap dönemleri itibarıyla) ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde mükerrer 298'inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı, 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların ise enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın enflasyon düzeltmesine tabi tutulacağı, yapılacak enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kar/zarar farklarının geçmiş yıllar kar/zarar hesabında gösterileceği hususu yasalaşmıştır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. Gelir vergileri (devamı)

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal mali tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas mali tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (2022:%25).

Vergi Usul Kanunu'na göre düzenlenen 31 Aralık 2023 tarihli mali tablolar enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Bu çerçevede yasal finansal tablolarda yapılan enflasyon düzeltmesi sonucunda finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlıkları kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş vergiye konu olan geçici farklar ve etkin vergi oranları kullanılarak hesaplanan ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü) dağılımı aşağıdadır:

	Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü)	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul	(4.807.870)	(3.106.016)
Gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıklar	273.906	(2.576.660)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	721.433	(447.589)
Nakit ve nakit benzerleri için beklenen zarar karşılığı	31.237	(10.091)
Gider tahakkukları ve dava karşılıkları	215.477	(181.975)
Kıdem tazminatı karşılığı	976.852	(283.928)
Kullanılmamış izin karşılığı	2.027.133	(290.803)
Ticari alacaklar için beklenen zarar karşılığı	212.072	9.682
Şüpheli alacak karşılığı	(624.520)	(483.785)
Kullanım hakkı varlıkları	(808.584)	(1.023.030)
	(1.782.864)	(8.394.195)
Ertelenen vergi varlığı/yükümlülüğü, net	(1.782.864)	(8.394.195)

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmamak üzere 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. Gelir vergileri (devamı)

Ertelenmiş verginin hareketi aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak bakiyesi	(8.394.195)	(4.774.891)
Kar veya zarar ile ilişkilendirilen	5.859.096	(3.732.618)
Diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilen	752.235	113.314
31 Aralık bakiyesi	(2.350.685)	(8.394.195)

Etkin vergi oranının mutabakatı

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde raporlanan vergi karşılığı, vergi öncesi kar üzerinden yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan tutardan farklıdır. İlgili mutabakat dökümü aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Vergi öncesi kar	(2.192.241)	27.104.429
Toplam gelir vergisi gideri %30 (2022 - %25)	(6.848.478)	(11.996.660)
Dönem karı	(9.040.719)	15.107.769
Şirket'in yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi	657.672	(6.776.107)
Yatırım amaçlı gayrimenkul vergi oranı etkisi	(397.875)	2.768.185
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(396.928)	(305.057)
Vergi oranının değişim etkisi	(1.023.769)	1.419.229
Diğer düzeltmelerin etkisi	(439.334)	(118.610)
Vergiden istisna parasal kayıp/kazanç	(5.248.244)	(8.984.300)
Dönem vergi gideri	(6.848.478)	(11.996.660)

27. Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi

Şirket finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski
- Operasyonel risk

Bu dipnot Şirket'in yukarıda belirtilen risklere maruz kalma durumu, Şirket'in hedefleri, riski ölçmek ve yönetmek için olan politika ve süreçler ve Şirket'in sermayeyi yönetimi ile ilgili bilgi sunmaktadır.

Kredi riski

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve önemli ölçüde müşteri alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket'in müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket gayrimenkul değerlendirme sektöründe faaliyet göstermektedir. Çoğunluk olarak, Türkiye'nin sektörde bilinen bankaları Şirket müşteri portföyünü oluşturmaktadır. Bu alanlarda faaliyet gösteren şirketlerin belirlemiş olduğu kredi politikası kapsamında her bir şirketin standart ödemesi, rapor teslimat dönemleri ve koşulları ile ilgili teklif sunulmadan önce her bir yeni müşterinin kredi itibarı bireysel olarak analiz edilmektedir.

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

27. Finansal araçlar (devamı)

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. Şirket'in likidite riski, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Şirket'in zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir. Şirket, güncel ve olası ihtiyaçlarını fonlayabilme riskini yeterli sayıda kredi alınabilecek kuruluşun mevcudiyetiyle azaltmaktadır.

Piyasa riski

Piyasa riski; döviz kurları veya faiz oranları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriye optimize etmeyi amaçlamaktadır.

Kur riski

Şirket, geçerli para birimleri olan başlıca TL'den farklı olan bir para biriminden yaptığı satışlar, satın almalar ve borçlar nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Bu işlemlerde kullanılan başlıca para birimleri ABD Doları ve Avro'dur. Şirket, kur riskine maruz kalmamak için yabancı para cinsinden olan varlıklarını uygun şartlarda TL'ye çevirmektedir.

Faiz oranı riski

Şirket, faiz oranlarındaki değişmelerin faiz getiren varlıkları üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Şirket, elinde bulundurduğu ve kullanmadığı nakit varlıklarını vadeli mevduat olarak değerlendirmektedir. Ayrıca, fon alım-satımı gerçekleştirmektedir. Bunlar haricindeki gelirleri ve faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları büyük oranda piyasa faiz oranlarındaki değişikliklerden bağımsızdır.

Operasyonel risk

Operasyonel risk, Şirket'in süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan doğrudan veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirket'in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır. Şirket'in amacı bir yandan finansal zararlardan ve Şirket'in itibarına zarar vermekten kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel Şirket'in standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

- işlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- işlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- acil durum planlarının oluşturulması
- eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- etik ve iş hayatı standartları
- etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

Sermaye yönetimi

Yönetim Kurulu'nun politikası kredi veren ve piyasa güveni açısından güçlü sermaye yapısı sağlamak ve işletmenin gelecekteki büyümesini desteklemek ve sermaye maliyetini düşürmek için en uygun sermaye yapısını sağlamaktır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kredi riski

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat ve diğer hazır değerler
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
31 Aralık 2023					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	15.801.035	43.945	46.322	62.564.850
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	15.801.035	43.945	46.322	62.564.850
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.395.234	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.395.234)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kredi riski

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat ve diğer hazır değerler
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
31 Aralık 2022					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	10.160.944	-	76.326	46.330.591
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	10.160.944	-	76.326	46.330.591
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.418.924	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.418.924)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kredi riski (devamı)

Değer düşüklüğü

31 Aralık tarihinde sona eren yıllarda şüpheli alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak bakiyesi	2.418.924	4.245.038
İptal edilen karşılıklar	(92.640)	(197.116)
Parasal kayıp/(kazanç)	(931.050)	(1.628.998)
31 Aralık bakiyesi	1.395.234	2.418.924

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kar veya zarar ile ilişkilendirilir.

Likidite riski

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 2023	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	6.996.147	7.135.684	2.760.449	1.181.284	3.193.951	-
Ticari borçlar	1.706.557	1.706.557	1.706.557	-	-	-
Diğer borçlar	386.382	386.382	386.382	-	-	-
Finansal yükümlülükler	4.903.208	5.042.745	667.510	1.181.284	3.193.951	-
Sözleşme Uyarınca Vadeler 31 Aralık 2022	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	6.360.320	7.322.628	2.619.317	1.377.531	3.325.780	-
Ticari borçlar	1.582.716	1.582.716	1.582.716	-	-	-
Diğer borçlar	318.862	318.862	318.862	-	-	-
Finansal yükümlülükler	4.458.742	5.421.050	717.739	1.377.531	3.325.780	-

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
----------------	----------	----------	----------

Finansal Varlıklar

- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	9.826.874	5.107.447	-
---	-----------	-----------	---

31 Aralık 2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
----------------	----------	----------	----------

Finansal Varlıklar

- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	35.212.247	8.259.912	-
---	------------	-----------	---

Piyasa Riski

Kur riski

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu yabancı para nakit benzerlerinden bakiyesinden kaynaklanmaktadır.

	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
Nakit ve nakit benzerleri (31 Aralık 2023)	82.137	1.303	1.177	145
Nakit ve nakit benzerleri (31 Aralık 2022)	46.318	2.345	7	-

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)*Duyarlılık analizi*

Şirket'in kur riski genel olarak TL'nin Avro ve ABD Doları karşısındaki değer değişikliklerinden oluşmaktadır. Kur riskinin ölçülebilmesi için yapılan duyarlılık analizinin temeli, kurum genelinde yapılan toplam para birimi açıklamasını yapmaktır. Toplam yabancı para pozisyonu, yabancı para birimi bazlı tüm kısa vadeli ve uzun vadeli satın alım sözleşmeleri ile tüm varlıklar ve yükümlülükleri içermektedir. Analiz net yabancı para yatırımlarını içermemektedir.

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
31 Aralık 2023				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık	7.671	(7.671)	7.671	(7.671)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	7.671	(7.671)	7.671	(7.671)
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık	7.671	(7.671)	7.671	(7.671)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- TL net etki (4+5)	7.671	(7.671)	7.671	(7.671)
Diğer döviz kurlarının Avro karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
7- Diğer döviz net varlık	945	(945)	945	(945)
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	945	(945)	945	(945)
Toplam (3+6+9)	16.287	(16.287)	16.287	(16.287)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
31 Aralık 2022				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık	8.769	(8.769)	8.769	(8.769)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	8.769	(8.769)	8.769	(8.769)
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık	26	(26)	26	(26)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- TL net etki (4+5)	26	(26)	26	(26)
Diğer döviz kurlarının Avro karşısında %20 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
7- Diğer döviz net varlık	-	-	-	-
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
Toplam (3+6+9)	8.795	(8.795)	8.795	(8.795)

TSKB Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak Şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim KuruluŐundan Alınan Hizmetlere İlişkin cretler

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim creti	277.318	98.864
	277.318	98.864

30. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.