

**NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME
ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK -- 31 ARALIK 2022
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Nokta Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

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

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

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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



Kilit denetim konuları	Konunun denetiminde nasıl ele alındığı
Hasılatın kaydedilmesi Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunda yer alan "Hasılat" kaleminin toplam tutarı 18.844.705 TL'dir. Hasılat, Taşınmaz Değerleme hizmetinin müşterilere devredildiğinde dolayısıyla edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde muhasebeleştirilir. Şirket'in hasılatı taşınmazların değerleme hizmetinden oluşmaktadır. Hizmet gelirlerine ilişkin muhasebe politikalarına ve hasılat tutarlarına ilişkin açıklamalar dipnot 13'de yer almaktadır. Hasılatın doğru dönemde finansal tablolara alınmasının önemli ölçüde yönetim muhakemesi gerektirmesi sebebiyle, bu konu kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Şirket'in hasılatının doğrulanması amacıyla; Taşınmaz değerleme hizmetinin, hasılat kaydedilmesi, fatura edilmesine ilişkin şirket kontrolleri test edilmiş ve aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.. • Şirket taşınmaz değerleme hizmetinden hasılat elde etmektedir. • Hasılatın kayıtlara doğru alınıp alınmadığını, Müşteri sözleşmeleri ile Hizmet faturalarının doğruluğunu test etmek amacıyla örnekleme yolu ile incelemeler yapılmıştır.. • Hasılatın muhasebeleştirilmesi, Müşteri sözleşmeleri, müşterilere kesilen fatura örnekleri, müşterilerle yapılan mutabakatların sonuçları, dikkate alınarak test edilmiştir. • Verilen Hizmetin dönemsellik ilkesi uyarınca doğru döneme kaydedildiklerinin testleri yapıldı. Uyguladığımız denetim prosedürleri sonucunda hasılatın kaydedilmesi konusunda önemli bir bulgumuz olmamıştır.

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.



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. 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.

SPK tarafından 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 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.



5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektediriz. 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. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Nazım ANIL'dır.

Anıl Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.



Nazım ANIL, YMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 13 Nisan 2023

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Nokta Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

1) Görüş

Nokta Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi ("Şirket") 01/01/2022-31/12/2022 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 01/01/2022-31/12/2022 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 13 Nisan 2023 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.



4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'nı maddelerine ve göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıttacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıttıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgileri ve Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıttıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Nazım ANIL'dır.

Anıl Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.



Nazım ANIL, YMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 13 Nisan 2023

NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

İÇİNDEKİLER

SAYFA

BAĞIMSIZ DENETÇİ GÖRÜŞÜ

31.12.2022 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT NAKİT AKIM TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-44

NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

	Dipnot Referansları	31.12.2022	31.12.2021
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		6.763.099	4.686.109
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	5.586.572	4.009.174
Ticari Alacaklar	5	231.976	327.089
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	231.976	327.089
Diğer Alacaklar	6	10.389	128.786
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	10.389	128.786
Peşin Ödenmiş Giderler	7	362.458	49.005
Diğer Dönen Varlıklar	8	571.705	172.054
Duran Varlıklar		402.429	582.962
Maddi Duran Varlıklar	10	181.909	207.745
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	92.414	159.095
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	-	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	11	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	128.106	216.121
TOPLAM VARLIKLAR		7.165.528	5.269.070

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

NOKTA
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
KÜKÜRTLÜ MAH. ÇEĞİRGE CAD. NO:64 B.1
OSMANCI - BURSA
SİTİBAŞI YOLU 423-820 1604
TİCARİT SİGİL NO: 75054 84620



NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

	Dipnot Referansları	31.12.2022	31.12.2021
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.975.791	937.345
Kısa Vadeli Borçlanmalar	13	13.766	20.708
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	12	71.391	80.338
Ticari Borçlar	5	341.455	305.254
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	341.455	305.254
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	912.328	133.420
Ertelenmiş Gelirler	15	3.500	3.500
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	121.278	83.880
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	282.339	153.371
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	14	282.339	153.371
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	229.735	156.873
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.589.149	926.207
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	12	28.188	94.543
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	1.560.961	831.664
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	14	1.560.961	831.664
ÖZKAYNAKLAR		3.600.587	3.405.518
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.600.587	3.405.518
Ödenmiş Sermaye	16	1.000.000	1.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
<i>Diğer Kazanç/Kayıplar</i>	16	(144.378)	(160.876)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	1.011.588	840.311
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	16	294.720	185.224
Net Dönem Karı/Zararı	16	1.438.657	1.540.860
TOPLAM KAYNAKLAR		7.165.528	5.269.070

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

NOKTA
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
KÜKÜRTLÜ MAH. ÇEYİRGE CAD. NO: 64 B.1
OSMANİYE - BURSA
BETBASI: 20-431-050-1604
TİCARET SİGORTA NO: 75034 84620



NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

	Dipnot Referansı	01.01 31.12.2022	01.01 31.12.2021
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	18.844.705	11.780.895
Satışların Maliyeti (-)	18	(17.088.003)	(8.923.595)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		1.756.702	2.857.299
BRÜT KAR/ZARAR		1.756.702	2.857.299
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(2.025.901)	(1.597.644)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	619.003	571.058
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(77.566)	(169.088)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		272.238	1.661.625
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	1.247.611	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAAL. KÂRI/ZARARI		1.519.848	1.661.625
Finansman Gelirleri	23	412.466	422.724
Finansman Giderleri (-)	23	(51.777)	(25.316)
SÜRDÜRÜLEN FAAL. VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		1.880.537	2.059.033
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	25	(441.880)	(518.174)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	25	(359.364)	(594.021)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	25	(82.516)	75.847
SÜRDÜRÜLEN FAAL. DÖNEM KARI/ZARARI		1.438.657	1.540.860
DÖNEM KARI/ZARARI		1.438.657	1.540.860
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları	26	1.438.657	1.540.860
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	35,9664	38,5215
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yen. Ölçüm Kaz./Kay.	24	21.997	27.366
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	24	(5.499)	(6.294)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		16.498	21.072
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.455.155	1.561.931
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		1.455.155	1.561.931

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

NOKTA
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
KÜKÜRTLÜ MAH. ÇEYREGE CAD. NO:24.B.1
OSMANİYE - BURSA
BETBASI:20-43-090 T604
TİCARET SİGORTA NO: 75034 84620



NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Karlar				
	Ödenmiş Sermaye	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
01.01.2021 Bakiyesi	1.000.000		(181.948)	332.503	1.754.351	2.279.180	5.184.086		5.184.086
Transferler (Not 16)				507.808	1.771.372	(2.279.180)			
Toplam Kapsamlı Gelir (Not 16)			21.072				21.072		21.072
Temettüler (Not 16)					(3.346.372)		(3.346.372)		(3.346.372)
Sermaye Arttırımı (Not 16)									
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış					5.873	1.540.860	1.546.733		1.546.733
31.12.2021 İtibariyle Özkaynak Toplamları	1.000.000		(160.876)	840.311	185.224	1.540.860	3.405.518		3.405.518
01.01.2022 Bakiyesi	1.000.000		(160.876)	840.311	185.224	1.540.860	3.405.518		3.405.518
Transferler (Not 16)				171.278	1.369.582	(1.540.860)			
Toplam Kapsamlı Gelir (Not 16)			16.498				16.498		16.498
Temettüler (Not 16)					(1.388.889)		(1.388.889)		(1.388.889)
Sermaye Arttırımı (Not 16)									
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış					128.804	1.438.657	1.567.461		1.567.461
31.12.2022 İtibariyle Özkaynak Toplamları	1.000.000		(144.378)	1.011.589	294.720	1.438.657	3.600.588		3.600.588



NOKTA
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
KURUMTLU MAH. ÇEYREGE CAD. NO: 54 Ş.İ
OSMANİYE - BURSA
SİTİBAŞI YOLU 531 050 1604
TİCARİT SİCİL NO: 25054 84630

NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referans	01.01 31.12.2022	01.01 31.12.2021
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		3.115.409	1.831.943
Dönem Net Karı / Zararı		1.438.657	1.540.860
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		1.409.357	888.547
Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler (+)	10,12,18,19	92.714	64.397
Çalışanlara Sağlanan Faydalara ilişkin Karşılıklar (+)	14	745.795	258.258
İzin Ücretleri Karşılığı (+)	14	128.968	47.719
Konusu Kalmayan Diğer Karşılıklar (-)	14	-	-
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	25	441.880	518.174
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		589.421	(64.846)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	95.113	(217.676)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6,7,8	(594.706)	80.427
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	36.201	83.560
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8,14,15	924.010	(11.157)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		128.804	-
Faaliyetlerden Net Nakit Akışları		(322.027)	(532.618)
Vergi Ödemeleri/İadeleri		(322.027)	(532.618)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		66.878	115.108
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10,12	-	285.535
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10,12	(66.878)	(170.427)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.471.133)	(3.460.256)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	12,13	(82.244)	(113.883)
Ödenen Temettüleri	16	(1.388.889)	(3.346.372)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(1.577.397)	(1.513.204)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(1.577.397)	(1.513.204)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	4.009.174	5.522.378
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	5.586.572	4.009.174

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1) ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Nokta Taşınmaz Değerleme A.Ş. Kükürtlü Mah Çekirge Cad.No:64/1 Osmangazi-BURSA merkez adresinde; gayrimenkulün unsurlarını yerinde inceleme suretiyle değerlemelerini yapmak ve bunlara ekspertiz raporu düzenlemektir. Şirketin, merkez dışında altı şubesi bulunmaktadır. Şube adresleri aşağıdaki gibidir.

Merkez	: Kükürtlü Mah. Çekirge Cad. No:64/1 Osmangazi-BURSA
Denizli Şubesi	: Altıntop Mahallesi Meserret Sk. No: 3/18 Merkezefendi / DENİZLİ
Diyarbakır Şubesi	: Diclekent Mahallesi 245. Sk. A Blok Sit. Maden Sitesi Apt. NO: 16 A/20 Kayapınar/DİYARBAKIR
Eskişehir Şubesi	: İstiklal Mahallesi Şirinyer Sk. No: 8/1 Odunpazarı / ESKİŞEHİR
Malatya Şubesi	: İsmetiye Mahallesi Bölük Emin Sk. Yaşar Kardeşler İş Merkezi Apt. No: 2/304 Battalgazi/MALATYA
Mersin Şubesi	: Akdeniz Mahallesi Fatih Cad. A Blok Apt. No: 32 A/6 Mezitli/MERSİN
Samsun Şubesi	: Liman Mahallesi Gezi Cad. Yuvamız Apt Apt. No: 50/9 İlkadım/SAMSUN

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ortakları aşağıda gösterilmiştir.

Ortaklar	Oranı (%)	31.12.2022	Oranı (%)	31.12.2021
Mithat Mete ÖZGEN	25%	250.000	25%	250.000
Atilla Tay'ın YINANÇ	25%	250.000	26%	260.000
Mehmet AKBAŞ	25%	250.000	12%	120.000
Esin YALÇIN	25%	250.000	24%	240.000
Ayşe OKUL AKBAŞ	-	-	13%	130.000
Toplam	100 %	1.000.000	100 %	1.000.000

2022 yılı içerisinde çalıştırmış olduğu işçi sayısı aylık ortalama 42 kişidir. (2021: 40 kişi)

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'ndan aşağıdaki yetki belgelerini almıştır;

- Gayrimenkul Değerleme yetki Belgesi (Alım Tarih/No:15.08.2011 / 415.01/54)
- Bankalara Değerleme Hizmeti Vermeye Yetki Belgesi (Alım Tarih/No: 08.08.2012/140.86-16381)



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

Türkiye'de bağımsız denetime tabi olan şirketler, finansal tablolarını TTK'ya ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("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 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla aşmış olduğundan bağımsız denetim kapsamındadır ve bu sebeple ilişikteki finansal tablolar, KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan TMS'ye 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 tablo ve dipnotların hazırlanmasında, KGK tarafından 20 Nisan 2013 tarihinde yayımlanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi"nde belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Finansal tablolar yasal kayıtlara dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için birtakım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır. Söz konusu düzeltmeler genel olarak ertelenmiş vergiler, kıdem tazminatı, izin karşılıkları, maddi duran varlık amortismanlarının ve maddi olmayan duran varlık itfa paylarının ekonomik ömürlerine ve kıst esasına göre ayrılması, karşılıkların muhasebeleşmesi ve ticari borçların reeskonta tabi tutulmasından oluşmaktadır.

Finansal tablolar rayiç bedelleri üzerinden gösterilen arsalar haricinde tarihi maliyet esası baz alınarak hazırlanmıştır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

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

2.2 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları ve Yorumlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 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.

İ) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16 "Kiralamalar" - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte); COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK TFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021'den 30 Haziran 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayımlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı

TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

-TFRS 3 "İşletme birleşmeleri"nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

-TMS 16 "Maddi duran varlıklar" da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtmaktadır.



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları ve Yorumlar (Devamı)

-TMS 37, “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar” da yapılan değişiklikler; bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları”nın ilk kez uygulanması, TFRS 9 “Finansal Araçlar”, TMS 41 “Tarımsal Faaliyetler” ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

ii) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirketin finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.6 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, finansal durum tablosu tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar. Şirketin muhasebe tahminlerinde cari dönem içerisinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

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

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

Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya 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.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir.

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar, satın alma maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek finansal tablolara yansıtılır. Şirket cari dönemde 66.878 TL tutarında Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık satın almıştır. (2021: 28.857 TL.) Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş veya montaj tarihleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Cari dönemde maddi ve maddi olmayan duran varlıklara 92.714 TL amortisman ayrılmıştır. (31.12.2021: 92.544 TL.) Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Taşıtlar	5 Yıl
Demirbaşlar	3-15 Yıl
Özel Maliyet	3 Yıl
Diğer Maddi Olm. D.V.	3 Yıl

Sonradan Ortaya Çıkan Giderler:

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre gelir tablosunda muhasebeleştirilir.



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Devamı)

Elden Çıkarma:

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar ve zararlar ilgili gelir ve gider hesaplarına dahil edilirler ve maliyetleri ve birikmiş amortismanları ilgili hesaplardan silinir. Şirket 2022 yılı içerisinde 292.555 TL maddi varlık satışı bulunmaktadır. (31.12.2021: Yoktur)

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Varlıkların taşınan değerlerinin gerçekleşmeyeceğine yönelik olay veya değişikliklerin meydana gelmesi durumunda herhangi bir değer düşüklüğünün olup olmadığı incelenmektedir. Söz konusu uyarıların olması veya taşınan değerlerin gerçekleşebilir değeri aşması durumunda varlıklar gerçekleşebilir değerlerine indirgenmektedir.

Varlıkların taşıdıkları değer, gerçekleşebilir değeri aştığında değer düşüklüğü karşılık gideri gelir tablosuna yansıtılır. Paraya çevrilebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullanımdaki net defter değerinden yüksek olanıdır. Paraya çevrilebilecek tutar, belirlenebiliyorsa her bir kıymet için, belirlenemiyorsa kıymetin dahil olduğu nakit akımı sağlayan Şirket için tahmin edilir. Ancak, değer düşüklüğü karşılığının ters çevrilmesi sonucu varlığın taşınan değerinde meydana gelen artış, bu varlığa geçmiş yıllarda hiç değer düşüklüğü ayrılmamış olması halinde belirlenecek değerini aşmaması koşuluyla kayda alınmaktadır.

Maddi varlıkların geri kazanılabilir tutarı net satış fiyatı veya kullanımdaki değerinden büyük olanıdır. Bağımsız olarak büyük bir nakit girişi sağlamayan bir varlığın gerçekleşebilir değeri varlığın ait olduğu nakit girişi sağlayan birim tarafından belirlenmektedir. Maddi varlıkların yeniden değerlemesinden kaynaklanan taşınan bedelindeki değer düşüklüğü ilk olarak özsermayedeki yeniden değerlendirme fonundan netlenerek borç olarak kaydedilir, daha sonra toplam değer düşüklüğünden kalan bir tutar varsa gelir tablosuna gider olarak kaydedilir.

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenen finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir. Şirket tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek gelir tablosuna gelir olarak kaydedilmektedir.



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, makul değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş tutarlardan muhasebeleştirilir.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen özellikli varlıklar (amaçlandığı şekilde kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi uzun bir süreyi gerektiren varlığı ifade eder) söz konusu olduğunda, ilgili varlığın satın alınması, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişki kurulabilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir.

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Krediler, müteakip tarihlerde, etkin faiz yöntemiyle hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile mali tablolarda takip edilirler. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti, oluştuğunda gelir tablosuna kaydedilir.

Finansal Araçlar

i. 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.

Şirketin 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.

ii. 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. Şirketin itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" 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 gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

“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. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

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 temettüler gelir 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 değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

iii. 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.

Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını, kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirmektedir. (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır.

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.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket’e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yaratılma ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir. (Dipnot 12)



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 endeks 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 zımni 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, özü 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. (Dipnot 12).



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Bilançoda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya yabancı para birimi bazındaki parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kambiyo karları veya kambiyo zararları ilgili dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen yabancı para birimi bazındaki parasal olmayan varlıklar ve borçlar gerçeğe uygun değerlerinin belirlendiği günün kurundan TL'ye çevrilmektedir.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler;

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının dönem içerisinde mevcut bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmiş dönem etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Devlet Teşvik ve Yardımları

Devlet bağışları, bağışların alınacağına ve Şirketin uymakla yükümlü olduğu şartları karşıladığına dair makul bir güvence olduğunda gerçeğe uygun değerleri üzerinden kayda alınır. Maliyetlere ilişkin devlet bağışları, karşılayacakları maliyetlerle eşleştikleri ilgili dönemler boyunca tutarlı bir şekilde gelir olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıklara ilişkin devlet bağışları, ertelenmiş devlet bağışları olarak cari olmayan borçlar altına sınıflandırılır ve faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman uygulanarak gelir tablosuna alacak kaydedilir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari Vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Şirketin cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirketin geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirketin bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirketin cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelir tablosuna alınmamış aktüeryal kazanç ve zararlar nispetinde düzeltilmesinden sonra kalan yükümlülüğün bugünkü değerini ifade eder.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İskonto oranı	% 6,15	% 8,39
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	% 93,11	% 94,96

Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Faaliyet giderleri ilgili giderlerin oluştuğu anda kaydedilirler.

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde, geçmiş yıl karlarından mahsup edilmek suretiyle kaydedilir. Şirket cari dönem içerisinde ortaklarına 1.388.889TL temettü dağıtmıştır. (2021: 3.346.372 TL)

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirketin faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Şirket işletme faaliyetlerine ilişkin nakit akımlarını, vergi öncesi kar/zararın, gayri nakdi işlemlerin, geçmiş ya da gelecek işlemlerle ilgili nakit giriş ve çıkışları tahakkuklarının veya ertelemelerinin ve yatırım veya finansman ile ilgili nakit akımlarına ilişkin gelir veya gider kalemlerinin etkilerine göre düzeltildiği dolaylı yöntemle gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirketin yatırım faaliyetlerinde (maddi ve maddi olmayan duran varlık yatırımları) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirketin finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit akım tablosundaki, nakit ve nakit benzerleri, kasa, tahsildeki çekler, üç aydan kısa vadeli banka mevduatı ile diğer hazır değerler bakiyesinden faiz tahakkuklarının çıkartılması suretiyle bulunur.

2.7 Kullanılan Muhasebe Tahminleri ve Varsayımları

Finansal tabloların Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre hazırlanmasında Şirket yönetimi muhasebe politikalarının uygulanmasını ve varlık, yükümlülük, gelir ve giderlerin raporlanmasını etkileyen muhasebe tahminlerini, kararlarını ve varsayımlarını kullanmaktadır. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Muhasebe tahminleri ve altında yatan varsayımlar sürekli incelenir. Muhasebe tahminlerinde değişimler tahminlerin yapıldığı dönemde ve gelecekte etkilenen dönemlerde kayıtlara alınır.



NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Yönetim Kuruluna ve Üst Düzey Yöneticilere Verilen Ücretler:

Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcıları gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 784.225 TL'dir. (2021: 1.011.831 TL) Tamamı çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar kapsamındadır.

NOT 4) NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	1.156.597	1.694
-Türk Lirası	1.156.597	1.694
Banka	4.429.974	4.007.480
-Vadeli Mevduat	2.307.154	2.341.276
-Vadesiz Mevduat	2.122.820	1.666.204
TOPLAM	5.586.572	4.009.174

Bankalardaki vadesiz mevduatının dökümü aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vadesiz Mevduat (TL & USD)	2.122.820	1.666.204
TOPLAM	2.122.820	1.666.204

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bankalar vadeli mevduatlarının vadelerine ilişkin dökümü aşağıda sunulmuştur.

Para Birimi	Faiz Oran (%)	Vade	31 Aralık 2022
TL	17,00	11.05.2023	398.928
TL	17,00	06.02.2023	862.957
TL	22,50	27.01.2023	1.000.954
TOPLAM			2.262.839

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bankalar vadeli mevduatlarının vadelerine ilişkin dökümü aşağıda sunulmuştur.

Para Birimi	Faiz Oran (%)	Vade	31 Aralık 2021
USD	0,20	07.01.2022	282.048
TL	16,00	28.01.2022	1.559.528
TL	15,80	31.01.2022	499.700
TOPLAM			2.341.276

NOKTA
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
KÜLTÜRLÜ MAH. ÇEVREDE BAY. NO: 543.
05040000000000000000
SİTİBAŞI Y.D. 521 059 1404
TİCARET SİCİL NO: 7505484630



NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5) TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari Alacaklar	231.976	327.089
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	-	-
TOPLAM	231.976	327.089

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari Borçlar	341.455	305.254
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	-	-
TOPLAM	341.455	305.254

NOT 6) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen Depozito ve Teminatlar	10.389	15.389
Diğer Çeşitli Alacaklar	-	113.397
TOPLAM	10.389	128.786

NOT 7) PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek Aylara Ait Giderler	346.793	45.859
Verilen Sipariş Avansları (Stok)	15.665	3.146
TOPLAM	362.458	49.005

NOT 8) DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR

Diğer Dönen Varlıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	289.561	78.648
Personel Avansları	58.154	69.415
İş Avansları	223.991	23.991
TOPLAM	571.705	172.054

NOKTA
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
KÜLTÜRLÜ MAH. DEĞERLEME CAD. NO: 64/B.1
BURSA
SİRKÜLER NO: 631/059/1604
TİCARİ Sicil NO: 23054/84630



NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8) DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Diğer Duran Varlıklar

Yoktur. (31 Aralık 2021- Yoktur.)

NOT 9) DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek Vergi ve Fonlar	227.840	156.754
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	1.895	119
TOPLAM	229.735	156.873

Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yoktur. (31 Aralık 2021- Yoktur.)

NOT 10) MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Taşıtlar	400.657	693.212
Demirbaşlar	256.023	189.145
Özel Maliyet	15.495	15.493
Taşıtlar Amortismanı (-)	(307.375)	(526.507)
Demirbaşlar Amortismanı (-)	(175.349)	(161.220)
Özel Maliyet	(7.542)	(2.377)
TOPLAM	181.909	207.745

	31.12.2021	Giriş	Çıkış	31.12.2022
Taşıtlar	693.212	-	(252.555)	400.657
Demirbaşlar	189.145	66.878	-	256.023
Özel Maliyet	15.495	-	-	15.495
Toplam	897.851	28.857	(252.555)	672.175
Taşıtlar Amortismanı (-)	(526.507)	(73.423)	292.555	(307.375)
Demirbaşlar Amortismanı (-)	(161.220)	(14.129)	-	(175.349)
Özel Maliyet	(2.377)	(5.165)	-	(7.542)
Toplam	(690.104)	(92.714)	292.555	(490.263)
Net Defter Değeri	207.745			181.909

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021 - Yoktur.)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla aktif değerler üzerindeki toplam sigorta primi tutarı 4.474.648 TL'dir.
(31 Aralık 2021 - 3.228.063 TL.)

NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10) MADDİ DURAN VARLIKLAR(devamı)

	31.12.2020	Giriş	Çıkış	31.12.2021
Taşıtlar	693.212	-	-	693.212
Demirbaşlar	175.780	13.364	-	189.145
Özel Maliyet	-	15.495	-	15.495
Toplam	868.992	28.857		897.851
Taşıtlar Amortismanı (-)	(451.675)	(74.832)	-	(526.507)
Demirbaşlar Amortismanı (-)	(145.885)	(15.334)	-	(161.220)
Özel Maliyet	-	2.377	-	(2.377)
Toplam	(597.560)	(92.544)		(690.104)
Net Defter Değeri	271.432			207.745

NOT 11) MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	25.542	25.542
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar Birikmiş İtfa Payları (-)	(25.542)	(25.542)
TOPLAM	-	-

	31.12.2021	Giriş	Çıkış	31.12.2022
Diğer Maddi Olm.D.Varlıklar	25.542	-	-	25.542
Toplam	25.542	-	-	25.542
D.Mad.Olm.D.Varl. Amort. (-)	(25.542)	-	-	(25.542)
Toplam	(25.542)			(25.542)
Net Defter Değeri	-			-

	31.12.2020	Giriş	Çıkış	31.12.2021
Diğer Maddi Olm.D.Varlıklar	25.542	-	-	25.542
Toplam	25.542	-	-	25.542
D.Mad.Olm.D.Varl. Amort. (-)	(25.542)	-	-	(25.542)
Toplam	(25.542)			(25.542)
Net Defter Değeri	-			-



NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12) KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Maliyet Değeri	140.687	212.971
Birikmiş Amortismanları	(48.273)	(53.876)
Net	92.414	159.095

Kiralama Yükümlülükler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
01 Ocak 2021 Açılış Bakiyesi	174.881	356.936
31 Aralık 2022 Kayda Alınan	(5.926)	(143.965)
Faiz Gideri	28.521	25.316
Ödenen Kira	(97.897)	(63.406)
Kapanış Bakiyesi	99.579	174.881

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Borçlanmalar	71.391	80.338
Uzun Vadeli Borçlanmalar	28.188	94.543
Toplam	99.579	174.881

NOT 13) FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Banka Kredileri	-	-
Diğer Mali Borçlar	13.766	20.708
TOPLAM	13.766	20.708

NOT 14) ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personele Borçlar	650.061	4.561
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	262.267	128.859
TOPLAM	912.328	133.420

NOKTA
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
KÜLTÜRLÜ MAH. ÇEÇEN CAD. NO: 64/B1
05050/ŞİŞLİ/İSTANBUL
SİRKÜLER NO: 2021/050 1604
TİCARET SİC. NO: 275054/04630



NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14) ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Kısa Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmamış İzin Karşılığı	282.339	153.371
TOPLAM	282.339	153.371

Kullanılmayan izin karşılıklarının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem Başı Bakiyesi	153.371	105.652
Dönem İçinde Ayrılan/(Kullanılan) Karş. Tutarı-Net	128.968	47.719
Dönem Sonu İzin Karşılıkları	282.339	153.371

Uzun Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.560.961	831.664
TOPLAM	1.560.961	831.664

Şirket'in aşağıda açıklanan yasal zorunluluk dışında yapılmış hiçbir emeklilik taahhüdü anlaşması yoktur.

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olan ve Şirket'le ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet (kadınlarda 20) yılını ve emekliliğini kazanan, askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Ödenecek tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 15.371,40 TL (31 Aralık 2021 – 8.284,51 TL) ile sınırlandırılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminiyle hesaplanır.

Türkiye Muhasebe Standartları, Şirket'in kıdem tazminatı ve kıdeme teşvik primi karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıdaki aktüer öngörüler kullanılmıştır:

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı hareket tablosu;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem Başı	831.664	600.772
Faiz Maliyeti	51.222	50.384
Hizmet Maliyeti	429.054	207.874
Aktüeryal Fark	(21.997)	(27.366)
Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T.	-	-
Dönem sonu	1.560.961	831.664

NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15) ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan Sipariş Avanslar	3.500	3.500
	3.500	3.500

NOT 16) ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sermaye	1.000.000	1.000.000
TOPLAM	1.000.000	1.000.000

Ortaklar	Oran (%)	31.12.2022	Oran (%)	31.12.2021
Mithat Mete ÖZGEN	25%	250.000	25%	250.000
Atilla Taylan YİNANÇ	25%	250.000	26%	260.000
Mehmet AKBAŞ	25%	250.000	12%	120.000
Esin YALÇIN	25%	250.000	24%	240.000
Ayşe OKUL AKBAŞ	-	-	13%	130.000
Toplam	100 %	1.000.000	100 %	1.000.000

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer Kazanç/Kayıplar	(144.378)	(160.876)
TOPLAM	(144.378)	(160.876)

Diğer Kazanç/Kayıplar, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıplarından oluşmaktadır.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yasal Yedekler	1.011.588	840.311
TOPLAM	1.011.588	840.311



NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kanuni defterlerdeki birikmiş kârlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilirler. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

İç kaynaklardan yapılacak sermaye artırımında, SPK muhasebe uygulamaları sonucunda bulunan tutarlar ile yasal kayıtlardaki tutarlardan hangisi düşük ise onun esas alınması gerekmektedir. Ayrıca, Kar dağıtımı için, öncelikle Türk Ticaret Kanunu düzenlemeleri uyarınca yasal yedekler ayrılması, SPK net dağıtılabilir kar üzerinden dağıtılacak tutarın tamamı, yasal net dağıtılabilir kardan karşılanabiliyorsa, bu tutarın tamamı, yasal yedek karşılanamıyorsa, yasal kayıtlardaki net dağıtılabilir tutarın tamamının dağıtılması gerekmektedir. SPK'da veya yasalda zarar varsa, kar dağıtımı yapılmamaktadır.

Geçmiş Yıllar Karları/Zararları

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Geçmiş Yıllar Karları	294.270	185.224
TOPLAM	294.270	185.224

Net Dönem Karı/Zararı

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Net Dönem Karı	1.438.657	1.540.860
TOPLAM	1.438.657	1.540.860



NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Alınan Teminat Mektupları/Senetleri

Alınan teminat bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021 -Yoktur.)

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek/kefalet pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİK'ler:	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
TOPLAM	-	-
Şirket'in Özkaynaklar Toplamı	3.600.587	3.405.518
Şirket Vermiş Olduğu TRİK'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı	0%	0%

NOT 18) HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar

	01 Ocak- 31 Aralık 2022	01 Ocak- 31 Aralık 2021
Yurtiçi Satışlar	18.844.705	11.780.895
Satıştan İadeler (-)	(340.615)	-
NET SATIŞLAR	18.504.090	11.780.895
Satışların Maliyeti		
	01 Ocak- 31 Aralık 2022	01 Ocak- 31 Aralık 2021
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(17.088.003)	(8.923.595)
TOPLAM	(17.088.003)	(8.923.595)

NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19) GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

	01 Ocak- 31 Aralık 2022	01 Ocak- 31 Aralık 2021
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.025.901)	(1.597.644)
TOPLAM	(2.025.901)	(1.597.644)

NOT 20) NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Satılan Hizmet Maliyeti (-)	01 Ocak- 31 Aralık 2022	01 Ocak- 31 Aralık 2021
İşçi Ücret ve Giderleri	(9.315.172)	(3.897.561)
Ekspertiz Gideri	(3.530.437)	(2.574.010)
Vergi, Resim ve Harçlar	(1.793.842)	(1.488.496)
Kira Giderleri	(814.533)	(261.013)
Amortisman ve Tükenme Payları	(-)	(71.219)
Yemek Giderleri	(454.442)	(155.742)
Sigorta Giderleri	(62.664)	(57.489)
Diğer Giderler	(580.578)	(207.160)
Aidatlar	(26.877)	(21.026)
Bakım Onarım Giderleri	(67.488)	(37.484)
Personel İzin Karşılığı Kaydı	(128.968)	(47.719)
Akaryakıt Giderleri	(313.002)	(104.675)
TOPLAM	(17.088.003)	(8.923.595)

Genel Yönetim Giderleri (-)	01 Ocak- 31 Aralık 2022	01 Ocak- 31 Aralık 2021
İşçi Ücret ve Giderleri	(760.606)	(1.011.832)
Kıdem Tazminatı Karşılığı Gideri	(751.294)	(258.258)
Amortisman ve Tükenme Payları	(92.714)	(21.324)
Aidat Giderleri	(49.269)	(26.758)
Diğer Giderler	(47.504)	(63.840)
Danışmanlık Giderleri	(144.493)	(103.920)
Vergi Resim ve Harçlar	(23.290)	(21.478)
Kira Giderleri	(89.875)	(37.444)
İletişim Giderleri	(62.951)	(50.695)
Havale Giderleri	(3.905)	(2.095)
TOPLAM	(2.025.901)	(1.597.644)



NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21) ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01 Ocak- 31 Aralık 2022	01 Ocak- 31 Aralık 2021
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	-
Diğer Olağan Gelir Ve Karlar	365.296	161.928
Kambiyo Karları	253.707	408.466
Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Gelirleri	-	664
TOPLAM	619.003	571.058

	01 Ocak- 31 Aralık 2022	01 Ocak- 31 Aralık 2021
Diğer Gider Ve Zararlar (-)	(77.566)	(167.019)
Kambiyo Zararları	(-)	(-)
Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Giderleri (-)	(-)	(2.069)
TOPLAM	(77.566)	(169.088)

NOT 22) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01 Ocak- 31 Aralık 2022	01 Ocak- 31 Aralık 2021
Duran Varlık Satış Karı	1.247.611	-
TOPLAM	1.247.611	-

NOT 23) FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman Gelirleri

	01 Ocak- 31 Aralık 2022	01 Ocak- 31 Aralık 2021
Faiz Gelirleri	412.466	422.724
TOPLAM	412.466	422.724

Finansman Giderleri

	01 Ocak- 31 Aralık 2022	01 Ocak- 31 Aralık 2021
Faiz Giderleri (-)	(51.777)	(25.316)
TOPLAM	(51.777)	(25.316)

NOT 24) DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

	01 Ocak- 31 Aralık 2022	01 Ocak- 31 Aralık 2021
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	16.498	21.072
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm	21.997	27.366
Kazançları/Kayıpları		
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(5.499)	(6.294)

NOT 25) VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Kurumlar Vergisi

Şirket, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüleri, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2022 yılında uygulanan vergi oranı %25’dir (2021: %25).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplanmıştır (2021: %25).

Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yıl 1 Nisan – 30 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Şirket yönetimi yatırım indiriminden faydalanmayı planlamadığından 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kurumlar vergisi oranını %25 olarak uygulamıştır.

NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25) VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

Enflasyona Göre Düzeltilmiş Vergi Hesaplamaları;

2003 yılı ve önceki dönemlerde, sabit kıymetlerin ve buna bağlı olarak amortismanlarının senelik olarak yeniden değerlemeye tabi tutulmaları haricinde; vergiye esas dönem karı enflasyona göre düzeltilmiş tutarları üzerinden hesaplanmamaktaydı. 30 Aralık 2003 tarih ve 25332 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5024 sayılı Kanun ile Türkiye’de enflasyon muhasebesi uygulamasının 2005 yılı ve sonraki dönemlerde geçerli olacak şekilde; enflasyon oranının kanunda belirlenen sınırlara ulaşması durumunda uygulanmasını gerektirmektedir.

Vergi mevzuatındaki enflasyon muhasebesi ilkeleri TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardındaki hükümlerden önemli ölçüde farklılık göstermemektedir. 2021 yılında kanunun belirlediği kriterler gerçekleşmediği için Şirket’in 2022 tarihli yasal mali tablolarına enflasyon muhasebesi uygulanmamıştır.

Mahsup edilen vergiler ve kurumlar vergisi karşılığı aşağıdaki gibi gösterilmiştir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Cari Kurumlar Vergisi Karşılığı	(359.364)	(594.021)
Eksi : Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	238.087	510.140
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	(121.277)	(83.880)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihinde sona eren dönemlere ait vergi giderinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(82.516)	75.847
Kurumlar Vergisi	(359.364)	(594.021)
Toplam Vergi Gideri	(441.880)	(518.174)

NOKTA
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
KÜKÜRTLÜ MAH. ÇEKİRGE CAD. NO: 64/3
DENİZGAZİ - BURSA
SİTİSİ NO: 531 059 1604
TICARET SİCİL NO: 29054/84630



NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25) VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

Ertelenmiş Vergi

Şirket vergiye esas yasal mali tabloları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS' ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, maddi varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, komisyon geliri, kıdem tazminatı karşılığı, ticari alacak ve borçların reeskontu ile hediye puan karşılığı tutarları üzerinden hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi hesaplamalarında kullanılan vergi oranı %25'dir.

Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ertelenmiş Vergi Varlığı	128.106	216.121
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri) (net)	128.106	216.121

Ertelenmiş Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri) Matrahları	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ertelenmiş Finansman Gideri	-	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.560.961	831.664
Kullanılmayan İzin Karşılığı	282.339	153.371
Ertelenmiş Finansman Geliri	-	-
Kur Farkları	(-)	(23.255)
Amortisman ve İtfa Payı Düzeltmesi	1.279.971	(37.911)
Vadeli Hesap Faiz Tahakkuku	58.074	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	7.165	15.786
Ertelenmiş Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri) Matrahi, net	512.421	939.655
Ertelenmiş Finansman Gideri	-	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı	390.240	191.283
Kullanılmayan İzin Karşılığı	70.585	35.275
Ertelenmiş Finansman Geliri	-	-
Kur Farkları	(-)	(5.349)
Amortisman ve İtfa Payı Düzeltmesi	(319.993)	(8.720)
Vadeli Hesap Faiz Tahakkuku	(14.518)	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	1.791	3.631
Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), (net)	128.106	216.121



NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25) VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak Açılışındaki Ertelenen Vergi Varlığı / Yükümlülüğü (-)	216.121	146.568
Ertelenmiş Vergi Gideri / (Geliri)	(82.516)	75.847
Diğer Kapsamlı Gelire Ait Ertelenmiş Vergi Etkisi (Not 52)	(5.499)	(6.294)
31 Aralık Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü	128.106	216.121

NOT 26) PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay Başına Kazanç

	01 Ocak- 31 Aralık 2022	01 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	40.000	40.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	1.438.657	1.540.860
Pay başına kazanç	35.96	38.52

NOT 27) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetimi Amaç ve Politikaları

Şirket faaliyeti gereği piyasa riskine maruz kalmaktadır.

Faiz Oranı Riski

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkların genellikle kısa vadeli elde tutulması suretiyle yönetilmektedir.

Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerini yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük oranda aynıdır.

Kredi Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak ve gerektiği takdirde teminat alarak karşılamaktadır.

Fonlama riski

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

NOKTA
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
EKÜMÜTLÜ MAH. ÇEŞMEDE ÇAR. NO: 64/9,1
OSMANLI - BURSA
BİRBİRDİĞİ YOLU 059 1604
TİCARET SİCİL NO: 2505484630



NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 27) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Likidite Riski

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanmasının bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Şirket'in faaliyeti gereği aktifinin tamamına yakın kısmını nakit ve benzeri kalemler ile finansal yatırımlar oluşturmaktadır. Şirket yönetimi, aktif özkaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır.

Sermaye risk yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı Not: 5 ve 6'da açıklanan borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve Not:16'te açıklanan çıkarılmış sermaye, yedekler ve geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam Borçlar	3.564.940	1.863.552
Hazır Değerler (-)	(5.589.572)	(4.009.174)
Net Borç	(2.024.632)	(2.145.623)
Toplam Öz Sermaye	3.600.587	3.405.518
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	(0,56)	(0,63)

Faiz Oranı Riski

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları genellikle kısa vadeli elde tutmak suretiyle yönetilmektedir. Şirket'in bilançosunda finansal varlık olarak yer alan menkul kıymeti yoktur.

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle faiz pozisyon tablosu aşağıda yer almaktadır.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı k/z yans. varlık.	2.262.839
	Satılmaya hazır finansal varlıklar	-
Finansal yükümlülükler		-
		4.042

Kur Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle orijinal ve Türk Lirası para birimleri cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

NOKTA
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
KÜKÜRTLÜ MAH. ÇEKİRGE CAD. NO: 64-8-1
OSMANGAZİ - BURSA
TELEFON NO: 031 855 1604
TICARET SİCİSİ NO: 75054/84600



NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kur Riski

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU				
	31.12.2022		31.12.2021	
	TL Karşılığı	USD	TL Karşılığı	USD
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka,)	-	-	881.853	66.160
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	-	-	881.853	66.160
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	-	-	881.853	66.160
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11)	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-	-
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	-	-	881.853	66.160
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	-	-	881.853	66.160

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2022				
	Kar/Zar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-	(-)		
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-	(-)		

NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kur Riski (Devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2021				
	Kar/Zar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	88.185	(88.185)		
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	88.185	(88.185)		

Kredi Riski

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir.

31.12.2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		231.976		10.389	4.429.974
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri		231.976		10.389	4.429.974
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış Varlıkların net defter değeri					
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar					



NOKTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kredi Riski (Devamı)

31.12.2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		327.089		128.786	4.007.480
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri		327.089		128.876	4.007.480
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış Varlıkların net defter değeri					
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar					

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi risklerinin açıklanmasında, finansal araç sınıflarından "Alacaklar" dışında kalanlarda kredi riski bulunmadığından diğer finansal araç sınıflarına ilişkin sütunlar kaldırılmıştır.

(Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi risklerinin açıklanmasında, finansal araç sınıflarından "Alacaklar" dışında kalanlarda kredi riski bulunmadığından diğer finansal araç sınıflarına ilişkin sütunlar kaldırılmıştır.) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar yoktur.

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.



NOT 28) FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)
(Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal Varlıklar

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen döviz cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Kasa ve banka ve banka mevduatları dahil, maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları ve alacak kayıplarının ihmal edilebilir olması dolayısıyla kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler kısa vadeli olmalarından dolayı gerçeğe uygun değerlerinin kayıtlı değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Gerçeğe Uygun Değer Ölçümünün Sınıflandırması

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasadaki kayıtlı fiyatlar

Seviye 2: Seviye 1'deki kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan ya da dolaylı olarak gözlemlenebilir nitelikteki veriler,

Seviye 3: Varlıklar ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler

NOT 29) RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

