

**UZMAN GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHLİ
FİNANSAL TABLOLAR,
NOTLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ
RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Uzman Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Genel Kurulu'na



A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Uzman Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin ('Şirket') 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo notlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca; raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

4. Diğer Hususlar

Şirketin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve 3 Ekim 2023 tarihli bağımsız denetçi raporunda olumlu görüş beyan edilmiştir.

5. 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.

6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).
- 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 Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair sınırlı olumlu görüşün dayanağı paragrafında belirtilen hususların muhtemel etkilerinin dışında, önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu sınırlı olumlu görüşün dayanağı kısmında yer alan hususun dışında, tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Halil Akgün'dür.

İstanbul, 19.11.2024

Varlık Global Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(Member of INPACT International)



Halil Akgün
Sorumlu Denetçi

Çobançeşme Mah. Sanayi Cad.
Nish Residence Sitesi C Blok
No:44C/99 Bahçelievler/İstanbul

İçindekiler	Sayfa No
Finansal Durum Tablosu	1-2
Kar veya Zarar Tablosu	3
Özkaynaklar Değişim Tablosu	4
Nakit Akış Tablosu.....	5
Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar.....	6-28

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
VARLIKLAR	Not	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen Varlıklar		1.270.156	1.043.842
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	218.553	151.621
Ticari Alacaklar	6	640.576	818.674
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3-7	200.000	16.477
- İlişkili olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	9.996	56.527
Peşin Ödenmiş Giderler	8	43.891	--
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		118.774	543
Diğer Dönen Varlıklar	9	38.366	--
Duran Varlıklar		1.131.317	1.056.705
Maddi Duran Varlıklar	10	1.011.587	1.056.705
Ertelenmiş Vergi Varlığı	20	119.730	--
TOPLAM VARLIKLAR		2.401.473	2.100.547

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
KAYNAKLAR	Not	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.212.383	398.084
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	9.354	14.950
Ticari Borçlar	6	114.600	28.148
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	212.112	149.601
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7	2.507	63.372
- İlişkili Olmayan Taraflarda Diğer Borçlar	3-7	752.832	--
Ertelenmiş Gelirler	8	52.501	47.654
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	68.477	17.077
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	--	77.282
Uzun Vadeli Yükümlülükler		222.800	279.499
Kıdem Tazminatı Karşılığı	13	222.800	237.322
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		--	42.177
ÖZKAYNAKLAR		966.290	1.422.964
Ödenmiş Sermaye	14	410.000	410.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		2.424.146	2.424.146
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Diğer Kazançlar (Kayıplar)		25.198	20.828
Geçmiş Yıllar Zararları		(1.432.010)	(370.564)
Dönem Net Karı/(Zararı)		(461.044)	(1.061.446)
TOPLAM KAYNAKLAR		2.401.473	2.100.547

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
	Not	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	11.047.985	10.805.076
Satışların Maliyeti (-)	15	(8.709.266)	(8.218.893)
Brüt Kar		2.338.719	2.586.183
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(2.680.139)	(2.567.783)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		8.751	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(64.006)	--
Esas Faaliyet Karı/Zararı		(396.675)	18.400
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	19	(16.504)	--
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı		(413.179)	18.400
Finansman Gideri		(561)	(13.711)
Parasal Kayıp/Kazanç		(210.668)	(1.007.733)
Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı		(624.408)	(1.003.044)
Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		163.364	(58.402)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	21	163.364	(58.402)
Dönem Net Karı/Zararı		(461.044)	(1.061.446)
Pay Başına Kazanç/Kayıp	21	(1.124,498)	(2.589,000)
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı			
Aktüeryal Kazanç /Kayıp	13	5.827	(24.454)
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Giderleri	21	(1.457)	4.890
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		4.370	(19.564)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(456.674)	(1.081.010)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sermaye farkları düzeltilmesi	Aktüeryal Kazanç/Kayıp	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özsermaye
01 Ocak 2022 bakiyesi	410.000	2.424.146	40.392	(370.564)	--	2.503.974
Toplam kapsamlı gider	--	--	(19.564)	--	(1.061.446)	(1.081.010)
31 Aralık 2022 bakiyesi	410.000	2.424.146	20.828	(370.564)	(1.061.446)	1.422.964
01 Ocak 2023 bakiyesi	410.000	2.424.146	20.828	(370.564)	(1.061.446)	1.422.964
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	(1.061.446)	1.061.446	--
Toplam kapsamlı gider	--	--	4.370	--	(461.044)	(456.674)
31 Aralık 2023 bakiyesi	410.000	2.424.146	25.198	(1.432.010)	(461.044)	966.290

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023	Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022
	Not		
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		349.504	549.307
Dönem Net Karı/Zararı		(461.044)	(1.061.446)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		928.992	2.179.777
Amortisman ve İtfa Giderleriyle İlgili Düzeltmeler	10-11	284.872	248.081
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	13	49.418	165.911
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	17	(16.504)	--
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	6	(143.726)	41.211
Faaliyetler ile İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	7	(165.690)	232.698
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		15.741	(24.675)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	6	97.517	(64.329)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	7	716.879	(47.407)
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	20	(70.072)	167.690
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	20	(118.444)	(569.024)
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)		160.557	1.460.597
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(223.250)	(558.565)
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Alımları Nedeniyle Oluşan Nakit Çıkışları	10-11	(268.290)	(558.565)
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Satımları Nedeniyle Oluşan Nakit Girişleri		45.040	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		281	(48.166)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Çıkışları	5	281	(48.166)
D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(59.603)	(356.781)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		66.932	(414.205)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	151.621	565.826
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	218.553	151.621

İlişikteki notlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Uzman Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Şirket") 13 Ekim 2015 tarihinde İzmir’de kurulmuş olup Şirket’in ana faaliyet konusu; her türlü taşınmazın ve taşınmaza bağlı hakların belirli bir tarihteki olası değerlerinin ulusal ve uluslararası değerlendirme ölçümleri çerçevesinde belirlenmesi, taşınmaza bağlı projelerin hukuksal, fiziksel ve ekonomik açıdan gerçekleştirilebilirliklerinin değerlendirilmesi kapsar.dd

Şirket’in kayıtlı adresi merkez adresi Mansuraoğlu Mah. 286 SK No:35 İç Kapı No:14 Bayraklı/İzmir’dir.

Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 6 kişidir (31 Aralık 2022: 8 kişi).

Şirketin ortaklık yapısı Not 14’te yer almaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.2 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.3 İşletmenin Sürekliliği

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

2.4 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

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

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır.

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

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2023 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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

Parasal kazançlara/(kayıplara) ait endeks farkları	31.12.2023	31.12.2022
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların endeksleme farkları	456.007	405.886
Sermaye endeksleme farkları	(1.114.115)	(1.108.848)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	(8.188)	(15.803)
Geçmiş yıl kar zarar endeksleme farkları	562.930	144.982
Gelir tablosunun endeksleme farkları	(117.347)	(426.174)
Diğer endeksleme farkları	10.045	(7.776)
Parasal Kazanç/(Kayıp), net	(210.668)	(1.007.733)

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

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

i) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı**

Ağustos 2022'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulanacaktır.

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

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2022'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

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

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2022'de KGG, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülükle (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşeniyle (ve faiz giderine) vergisel açıdan ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamalar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

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

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

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

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

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

KGG, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

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

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2022 ve Ocak 2023’te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1’de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023’te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8’e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

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

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

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

Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda bu husus açıklanır.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

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

UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama

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

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

2.5 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Ticari Alacaklar

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

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

Ticari Borçlar

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

Maddi Duran Varlıklar

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

	Amortisman Yılı
Taşıtlar	5
Döşeme ve demirbaşlar	3-13
Haklar	3
Özel maliyetler	5

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**Maddi Duran Varlıklar**

Bir maddi olmayan duran varlık kalemi, elden çıkarıldığında veya varlıktan gelecekte herhangi bir ekonomik fayda beklenmediği durumda finansal tablo dışı bırakılır ve finansal tablo dışı bırakılmasından doğan kazanç ya da kayıp, kâr veya zarara yansıtılır.

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Hasılatın Kaydedilmesi

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

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

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

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

Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlıklar ve Yükümlülükler

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

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Sermaye ve Temettüleri

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

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Nakit Akış Tablosu

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

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

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

Kiralama İşlemleri

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

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar*Tanımlanmış katkı planı*

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti*Kıdem tazminatı karşılığı*

Türkiye'de mevcut iş kanunu hükümleri uyarınca, İktisadi İşletme, istifa veya kötü davranış dışında sebeplerden işten çıkartılan veya emekliliğe hak kazanmış olup işten ayrılan, bir yıllık hizmet süresini tamamlamış, çalışanlarına belli miktarda tazminat ödemekle yükümlüdür. İlişikteki mali tablolar Revize TMS 19 (Çalışanlara Sağlanan Haklar) uyarınca hesaplanan kıdem tazminatı karşılığını içermektedir. Şirket, bu standart uyarınca, bilanço tarihi itibarıyla birikmiş kıdem tazminatı karşılığını tahmini enflasyon oranıyla gelecekteki tazminat ödemelerini ortalama kazanç oranları üzerinden iskonto ederek bugünkü değerine indirmiştir.

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Pay Başına Kazanç

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

Dövizli İşlemler

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
ABD Doları	29,4382	18.6983
Avro	32,5739	19,9349

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**İlişkili Taraflar**

Bu rapor kapsamında Şirket'in hissedarları, Şirket'in hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Banka Kredileri

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

2.7 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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.

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

Faydalı ömür

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

Kıdem tazminatı

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

Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya notlarda gösterilmektedir.

İzin karşılıkları

İzin karşılığı, personelin ilgili ve geçmiş dönemlerde kullanmadığı izin sürelerini ifade etmektedir.

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan borçları bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ortaklara borçlar	2.507	63.372
	2.507	63.372

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ortaklardan alacaklar	200.000	16.477
	200.000	16.477

b) Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 tarihleri arasında ilişkili taraflar ile alış/satış işlemi bulunmamaktadır (1 Ocak - 31 Aralık 2022: Yoktur).

c) 1 Ocak - 31 Aralık 2023 dönemi içerisinde üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler bulunmamaktadır (1 Ocak - 31 Aralık 2022: Yoktur).

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	17.147	862
Bankalar		
- Vadesiz mevduat (TL)	201.406	150.759
	218.553	151.621

Şirket nakit benzerlerinin maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi ile dövizli bakiyeleri Not 22'de açıklanmıştır.

NOT 5 – BORÇLANMALAR

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

	31 Aralık 2023			31 Aralık 2022		
	Ortalama faiz oranı (%)	Döviz tutarı	Tutar (TL)	Ortalama faiz oranı (%)	Döviz tutarı	Tutar (TL)
Kısa Vadeli Borçlanmalar						
Kredi Kartları (TL)	%8,20	9.354	9.354	%8,75	14.950	14.950
		9.354	9.354		14.950	14.950

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar		
Alıcılar	640.576	818.674
	640.576	818.674
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar		
Satıcılar	114.600	28.148
	114.600	28.148

Şirket ticari alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi Not 22'de açıklanmıştır.

NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Ortaklardan alacaklar (Not 3)	200.000	16.477
Diğer alacaklar	9.996	56.527
	209.996	73.004

Şirket'in diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer borçlar		
Ortaklara borçlar (Not 3)	2.507	63.372
Diğer borçlar	752.832	--
	755.339	63.372

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar	52.501	47.654
	52.501	47.654

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 43.891 TL peşin ödenmiş giderleri bulunmaktadır.(31 Aralık 2022: Yoktur).

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 9 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek KDV	--	77.282
	--	77.282

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	38.367	--
	38.367	--

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları ve birikmiş amortismanlarındaki gerçekleşen değişiklikler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	31 Aralık 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Maliyet						
Taşıt araçları	444.537	--	444.537	239.961	--	684.498
Döşeme ve demirbaşlar	737.158	306.586	1.043.744	28.329	--	1.072.073
Özel maliyetler	389.386	251.979	641.365	--	(41.530)	599.835
	1.571.081	558.565	2.129.646	268.290	(41.530)	2.356.406
Birikmiş Amortisman						
Taşıt araçları	192.633	88.907	281.540	108.904	--	390.444
Döşeme ve demirbaşlar	383.810	107.664	491.474	117.133	--	608.607
Özel maliyetler	248.417	51.510	299.927	58.835	(12.994)	345.768
	824.860	248.081	1.072.941	284.872	(12.994)	1.344.819
Net kayıtlı değeri	746.221		1.056.705			1.011.587

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları ve birikmiş itfa paylarındaki değişimler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	31 Aralık 2022	İlaveler	31 Aralık 2023
Maliyet					
Haklar	11.243	--	11.243	--	11.243
	11.243		11.243		11.243
Birikmiş itfa payı					
Haklar	11.243	--	11.243	--	11.243
	11.243		11.243		11.243
Net kayıtlı değeri	--		--		--

NOT 12 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	28.172	66.766
Personele borçlar	117.628	--
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	66.312	82.835
	212.112	149.601

NOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR**13.1 Kısa Vadeli Borç Karşılıkları**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İzin karşılıkları	68.477	17.077
	68.477	17.077

13.2 Dava ve İhtilaflar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket tarafından açılmış ve halen devam eden dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur).

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13.3 Verilen/alınan teminat, kefaletler ve ipotekler:*Alınan TRİ'ler*

Cinsi	Kimden Alındığı	Döviz Cinsi	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kefalet	Ortaklardan Alınan	TL	275.000	453.126
Teminat	Ortaklardan Alınan	TL	--	411.932
			275.000	865.058

Verilen TRİ'ler

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla verilen teminat, kefalet, ipotegi bulunmamaktadır.

13.4 Kıdem tazminatı karşılığı

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 23.489,83 TL (31 Aralık 2022: 15.371,40 TL) tavanından hesaplanmıştır.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %21,70 enflasyon oranı ve %25,50 iskonto oranı varsayımına göre, %3,12 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2022: %2,54). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı	237.322	64.034
Ödemeler	--	--
Faiz maliyeti	4.497	3.083
Cari hizmet maliyeti	80.100	104.275
Aktüeryal kazanç /(kayıp)	(5.827)	24.454
TMS 29 Etkisi	(93.292)	41.476
Dönem sonu itibarıyla karşılık	222.800	237.322

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in sermayesi 410.000 TL olup, her biri 1.000 TL itibari kıymette ve bir oy hakkına sahip tamamı nama yazılı 410 paya bölünmüştür. 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay oranı	Pay tutarı	Pay oranı	Pay tutarı
Ödenmiş Sermaye				
Abdullah Koçak	10%	41.000	10%	41.000
Melike Karakızlı	15%	62.000	15%	62.000
Mustafa Çağatay	30%	123.000	30%	123.000
Eyüp Onur Mızrak	45%	184.000	45%	184.000
	100,00	410.000	100,00	410.000

NOT 15 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Değerleme hizmet gelirleri	11.118.553	10.817.904
Satıştan İadeler (-)	(70.568)	(9.132)
Diğer İndirimler (-)	--	(3.696)
Net satışlar	11.047.985	10.805.076

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Satışların maliyeti		
Personel giderleri	3.119.582	4.192.879
Değerleme hizmet giderleri	4.390.199	2.947.379
Taşıt giderleri	548.679	337.872
Amortisman ve itfa giderleri	219.609	187.105
Tapu belediye harç giderleri	12.059	44.447
Diğer giderler	419.138	509.211
Satışların maliyeti toplamı	8.709.266	8.218.893

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 16 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla niteliklerine göre giderlerine ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Personel gideri	3.119.582	4.192.879
Değerleme hizmet giderleri	4.390.199	2.947.379
Taşıt gideri	548.679	337.872
Amortisman gideri	219.609	187.105
Danışmanlık giderleri	1.234.589	29.567
Vergi, resim ve harçlar	9.797	147.900
Personel yemek giderleri	944.835	297.163
Kira giderleri	42.988	1.182.986
Diğer giderler	879.127	1.463.825
Satışların maliyeti toplamı	11.389.405	10.786.676

NOT 17 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Genel yönetim giderleri		
Vergi, resim ve harçlar	9.797	147.900
Danışmanlık giderleri	1.234.589	29.567
Personel yemek giderleri	944.835	297.163
Kira giderleri	42.988	1.182.986
Ofis giderleri	89.821	224.165
Temsil ve ağırlama giderleri	40.741	316.867
Diğer giderler	317.368	369.135
	2.680.139	2.567.783

NOT 18 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
6736 Sayılı kanun kapsamında giderler	64.006	--
	64.006	--

NOT 19 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
Maddi duran varlık satış zararı	16.504	--
	16.504	--

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 20 – FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Finansman giderleri		
Faiz gideri	561	13.711
	561	13.711

NOT 21 – GELİR VERGİLERİ

Kurumlar Vergisi

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

Türkiye’de, genel kurumlar vergisi oranı %25’dir. Ancak 22 Nisan 2021 tarihli Resmî Gazete’de yayınlanan 7316 sayılı "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında bu oran, 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere kurumların 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25 olarak uygulanacaktır (31 Aralık 2022: %23).

Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

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

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

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vergi gideri/(geliri)		
Ertelenmiş vergi geliri	163.364	(58.402)
	163.364	(58.402)

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vergi öncesi muhasebe karı	(624.408)	(1.003.044)
Yerel Vergi Oranı üzerinden hesaplanan vergi	156.102	250.761
Vergi etkisi bulunmayan giderlerin etkisi	(29.694)	(44.708)
Diğer	36.956	(264.455)
Kurumlar vergisi karşılığı	163.364	(58.402)

Ertelenmiş Vergiler

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2023 yılı için %25'tir (31 Aralık 2022: %20-23).

	Geçici farklar		Varlık /Yükümlülük	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Maddi duran varlıklar	188.480	(468.257)	47.120	(93.652)
Kıdem tazminatı karşılığı	222.800	237.322	55.700	47.466
Kredi düzeltmesi	(1.050)	2.973	(210)	593
İzin karşılıkları	68.477	17.077	17.120	3.416
Ertelenmiş vergi varlıkları	478.707	(210.885)	119.730	(42.177)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)	--	--	--	--
Ertelenen vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net	478.707	(210.885)	119.730	(42.177)

Ertelenmiş vergi varlığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(42.177)	11.335
Özkaynağa yansıyan	(1.457)	4.890
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	163.364	(58.402)
Dönem sonu	119.730	(42.177)

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 22 – PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

Pay başına esas kazanç/(kayıp) hissedarlara ait net karın/(zararın) adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 dönemleri itibarıyla pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Net dönem karı/(zararı)	(461.044)	(1.061.446)
Hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	410	410
Pay başına kazanç/(kayıp)	(1.124,498)	(2.589,000)

NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalman riskler ve detayı aşağıdaki gibidir;

Kredi riski

Kredi riski, bir müşterinin veya karşı tarafın finansal enstrümanlarla ilgili sözleşmenin şartlarını yerine getirememesinden kaynaklanmakta olup temel olarak, Şirket'in müşterilerinden alacakları ile banka mevduatlarından doğabilecek finansal zararlar kredi riskini oluşturmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla azami kredi riskini gösterir tablo aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri (Kasa hariç)	218.553	151.621
Ticari alacaklar	640.576	818.674
Diğer alacaklar	209.996	73.004
	1.069.125	1.043.299
Teminat, ipotek vs. ile güvence altına alınan kısım	--	--
Azami kredi riski	1.069.125	1.043.299

Likidite riski

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

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Şirket'in likitide risk tablosu aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-2 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	126.461	126.461	126.461	--	--
Banka kredileri	9.354	9.354	9.354	--	--
Diğer borçlar	2.507	2.507	2.507	--	--
Ticari borçlar	114.600	114.600	114.600	--	--

31 Aralık 2022

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-2 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	106.470	106.470	106.470	--	--
Banka kredileri	14.950	14.950	14.950	--	--
Diğer borçlar	63.372	63.372	63.372	--	--
Ticari borçlar	28.148	28.148	28.148	--	--

Piyasa riski

Piyasa riski faiz oranlarında, kur değerinde meydana gelecek ve Şirket'i olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

Kur riski

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in dövizli bakiyesi bulunmamaktadır.

Faiz riski

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde değişken faizli finansal araç bulunmadığından, yenileme tarihinde olası faiz artış veya azalışı da söz konusu olmamakta ve dönem mali tablolarını etkileyecek herhangi bir tutar ortaya çıkmamaktadır.

Sermaye riski yönetimi

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

Şirket sermayeyi finansal borç/toplam özsermaye oranını kullanarak izler. Bu oran finansal borçlar toplamının toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Finansal borçlar toplamı, uzun ve kısa vadeli finansal borçların tümünü, toplam özsermaye ise finansal durum tablosunda yer alan özsermaye kalemini kapsar.

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam borçlar	1.435.183	677.583
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(218.553)	(151.621)
Net borç (varlık)	1.216.630	525.962
Toplam özkaynak	966.290	1.422.964
Toplam sermaye	2.182.920	1.948.926
Net borç (varlık) / toplam sermaye oranı	56%	27%

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

Rayiç bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa, oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

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

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

Finansal Varlıklar

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

Finansal Yükümlülükler

Diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir. Kısa vadeli kredilerinin ise vadelerinin kısa olması nedeniyle taşınan değerlerinin rayiç değeri yansıttığı varsayılmaktadır.

NOT 24 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

1) Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 32.000 TL tutarındadır (31 Aralık 2022: 20.597 TL).

2) Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.

NOT 25 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 26 – DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.