

**4A DANIşMANLIK VE GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ANONİM şİRKETİ**

**1 OCAK – 31 ARALIK 2020 HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi ("Şirket")'nin 31 Aralık 2020 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 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız 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'den 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 Konusu	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Hasılatın Muhasebeleştirilmesi	
Hasılat, mülkiyete (hizmete) ilişkin getirilerin alıcıya aktarıldığı durumlarda muhasebeleştirilir. Şirket'in dönem sonunda vermiş olduğu gayrimenkul değerleme hizmetlerine ilişkin hizmetlerinin bir kısmının faturalandırma sürecinin, hizmet alan bankaların onay süreçlerinin izleyen dönemde netleşmesi sebebiyle hasılat süreci de izleyen dönemde sonuçlandırılabilir. Yukarıda belirtilen açıklamalara istinaden, satışların dönerselliği ilkesi gereği bu kapsamdaki hizmetlerin hasılatının doğru döneme kaydedilip kaydedilmediği kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Şirket' in hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2.e'de tutarlarına ilişkin açıklamalar ise Not 22' da yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında hasılatın kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Hasılatın doğru döneme kaydedilme riskine ilişkin sürece dair, müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki değerleme hizmetlerinin hangi dönemde gerçekleştirildiği, bu hizmetlerin hangi dönemde faturalandırıldığı ve hangi döneme hasılat kaydı yapıldığı, Not 22 Hasılat notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TMS18 kapsamında değerlendirilmiştir.

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

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; 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:

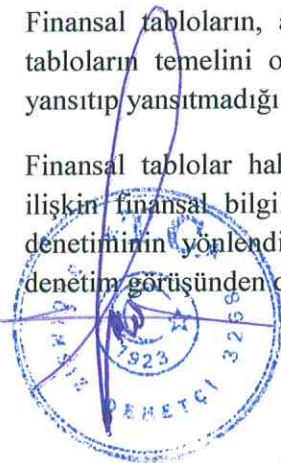
Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir 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.

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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayların gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.



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.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

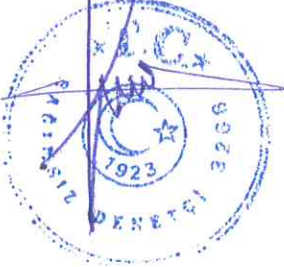
1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, Kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

İstanbul, 10 Mart 2021

CPA BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Hamza KENİŞ
Sorumlu Denetçi, YMM



31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

İÇİNDEKİLER

SAYFA

Finansal Durum Tablosu	1
Kapsamlı Gelir Tabloları.....	2
Özsermaye Değişim Tabloları	3
Nakit Akış Tabloları.....	4
1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	5
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	5
3. İşletme Birleşmeleri.....	14
4. Bölümlere Göre Raporlama	14
5. İlişkili Taraf Açıklamaları	14
6. Nakit ve Nakit Benzerleri	15
7. Finansal Yatırımlar	15
8. Finansal Borçlar.....	15
9. Ticari Alacak ve Borçlar.....	16
10. Diğer Alacak ve Borçlar	17
11. Maddi Duran Varlıklar	18
12. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20
13. Kiralama İşlemleri	20
14. Varlıklarda Değer Düşüklüğü	21
15. Devlet Teşvik ve Yardımları.....	21
16. Borçlanma Maliyetleri	21
17. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	21
18. Taahhütler	21
19. Çalışanlara Sağlanan Faydalar.....	22
20. Diğer Varlık ve Yükümlülükler.....	23
21. Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri.....	23
22. Hasılat.....	25
23. Araştırma ve Geliştirme Giderleri, Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri	25
24. Çeşit Esasına (Niteliğine) Göre Sınıflandırılmış Giderler	26
25. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler.....	26
26. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler	27
27. Finansman Giderleri	27
28. Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarının Analizi	27
29. Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler.....	27
30. Gelir Vergileri (Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri Dâhil)	28
31. Pay Başına Kazanç	29
32. Sigorta Sözleşmeleri	29
33. Kur Değişiminin Etkileri	29
34. Finansal Araçlar.....	30
35. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	32
36. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları Ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar).....	36
37. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar.....	36
38. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar	36
39. Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar	36
40. Özkaynaklar Değişim Tablosuna İlişkin Açıklamalar	36



4A DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR		1.088.468	459.555
Dönen Varlıklar		1.039.257	440.750
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	25.119	9.189
Finansal Yatırımlar	7	662.792	365.202
Ticari Alacaklar	9	70.154	7.757
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9	70.154	7.757
Diğer Alacaklar	10	3.967	2.343
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	3.967	2.343
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	20	760	760
Diğer Dönen Varlıklar	20	276.465	55.499
Duran Varlıklar		49.211	18.805
Diğer Alacaklar	10	528	528
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	528	528
Maddi Duran Varlıklar	11	26.382	1.521
Ertelenmiş Vergi Varlığı	30	22.301	16.756
KAYNAKLAR		1.088.468	459.555
Kısa Vadeli Yükümlülükler		85.766	79.954
Diğer Finansal Yükümlülükler	8	-	2.204
Ticari Borçlar	9	3.051	24.602
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	3.051	24.602
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	10	14.585	11.784
Diğer Borçlar	10	50.978	8.343
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10	50.978	8.343
Ertelenmiş Gelirler	20	8.310	22.823
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	17	-	6.071
Kısa Vadeli Karşılıklar	17	8.842	4.127
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	8.842	4.127
Uzun Vadeli Yükümlülükler		44.274	20.413
Uzun Vadeli Karşılıklar	19	44.274	20.413
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	19	44.274	20.413
Özkaynaklar		958.428	359.188
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		958.428	359.188
Ödenmiş Sermaye	21	1.000.000	500.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	21	(49.011)	(46.530)
Diğer Kazanç/Kayıplar	21	(49.011)	(46.530)
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	21	(94.282)	(212.976)
Net Dönem Karı/Zararı	21	101.721	118.694

İlişikteki açıklamaları dipnotlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.



4A DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2020 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2019 31.12.2019
	Referansları		
Hasılat	22	1.216.174	846.431
Satışların Maliyeti (-)	22	(600.485)	(291.428)
Brüt Kar/Zarar		615.689	555.003
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(575.408)	(439.403)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	82.424	8.085
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25	(28.494)	(14.419)
Esas Faaliyet Karı/Zararı		94.211	109.266
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	44.680	14.410
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		138.891	123.676
Finansman Giderleri (-)	27	(6.059)	(2.389)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		132.832	121.287
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	30	(31.111)	(2.593)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	30	(35.957)	(6.071)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	30	4.846	3.478
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI		101.721	118.694
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-
Durdurulan Faaliyetlerden Gelirler		-	-
Durdurulan Faaliyetlerden Giderler (-)		-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		101.721	118.694
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		101.721	118.694
Pay Başına Kazanç	31	101,72	237,39
- Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	31	101,72	237,39
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kıdem Tazminatı Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	28	(3.181)	(7.460)
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Giderleri	28	700	1.641
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		(2.481)	(5.819)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		99.240	112.875
Ana Ortaklık Payları		99.240	112.875
Pay Başına Kazanç		0,10	0,23
- Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		0,10	0,23

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.



4A DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Diğer Kazanç/Kayıplar	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Özkaynaklar
31 Aralık 2020		500.000	(46.530)	(212.976)	118.694	359.188	359.188
(Dönem Başı)							
Transferler	21	-	-	118.694	(118.694)	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	21	-	(2.481)	-	101.721	99.240	99.240
Sermaye Artırımı	21	500.000	-	-	-	500.000	500.000
Temettüleri	21	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2020 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)		1.000.000	(49.011)	(94.282)	101.721	958.428	958.428

31 Aralık 2019

(Dönem Başı)		350.000	(40.711)	(86.215)	(126.761)	96.313	96.313
Transferler	21	-	-	(126.761)	126.761	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	21	-	(5.819)	-	118.694	112.875	112.875
Sermaye Artırımı	21	150.000	-	-	-	150.000	150.000
Temettüleri	21	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2019 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)		500.000	(46.530)	(212.976)	118.694	359.188	359.188

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.



4A DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2020 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2019 31.12.2019
Dipnot Referansları		

A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(459.774)	(188.265)
Dönem Karı/Zararı		101.721	118.694
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(18.176)	10.345
Amortisman ve itfa payları (+)	11	3.290	1.172
Kıdem Tazminatı Karşılığındaki Artış (+) / Azalış (-)	19	23.861	18.518
Peşin Ödenmiş Vergi	30	(35.957)	--
Ertelenmiş Vergi Artış (+) / Azalış (-)	30	(5.545)	(5.119)
Borç Karşılıklarındaki Değişim	17	4.715	3.982
Faiz Gideri (-)	27	(6.059)	(2.389)
Kapsamlı Gelir Özkaynak Etkisi	21	(2.481)	(5.819)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(543.319)	(317.304)
Ticari Alacaklardaki Azalış (+) / Artış (-)	9	(62.397)	(7.757)
Kısa Vadeli Finansal Yatırımlardaki Azalış (+) / Artış (-)	7	(297.590)	(365.203)
Diğer Alacaklardaki Azalış (+) / Artış (-)	10	(1.624)	(582)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (+) / Artış (-)	20	--	16.781
Diğer Varlıklardaki Azalış (+) / Artış (-)	20	(220.967)	39.654
Ticari Borçlardaki Azalış (-) / Artış (+)	9	(21.551)	5.150
Diğer Borçlardaki Azalış (-) / Artış (+)	10	42.636	3.004
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlardaki Azalış (-) / Artış (+)	10	2.801	7.823
Dönem Karı Vergi ve Yükümlülüğü Azalış (-) / Artış (+)	17	29.886	6.071
Ertelenmiş Gelirlerdeki Azalış (-) / Artış (+)	20	(14.513)	(22.245)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(561.495)	(306.959)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(28.151)	(956)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(28.151)	(956)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		503.855	154.593
Borçlanmadan Kaynaklanan Net Nakit Değişimi	8-27	3.855	4.593
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları Sermaye Artırımı	21	500.000	150.000
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		15.930	(34.628)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		15.930	(34.628)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	9.189	43.817
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	6	25.119	9.189

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi ("Şirket") 10.06.2011 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in kayıtlı genel merkez adresi İçerenköy Mah. Karaman Çiftlik Yolu Firuze Sokak No:20 D:2 Ataşehir/İstanbul' dur.

Şirket, 29 Haziran 2012 tarihinde, Seri: VIII, No: 35 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ uyarınca, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, 30 Nisan 2014 tarihinde, Bankalara değerleme hizmeti verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi Hakkında Yönetmelik uyarınca, "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilerek gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından listeye alınmıştır.

Şirket'in ana faaliyet konusu; her türlü taşınmazın ve taşınmaza bağlı hakların belirli bir tarihteki olası değerlerinin, bağımsız ve tarafsız bir biçimde piyasa ve çevre koşulları göz önünde bulundurularak, ulusal ve uluslararası değerleme ölçümleri çerçevesinde belirlenmesi, taşınmaza bağlı projelerin hukuksal, fiziksel ve ekonomik açıdan gerçekleştirilebilirliklerinin değerlendirilmesi, en etkin ve verimli kullanımı sağlayacak çözüm önerilerinde bulunulması ve görüş bildirilmesini kapsar.

Şirketin ortalama çalışan kişi sayısı 9 (2019 yılı :6) kişidir.

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

Şirket'in doğrudan veya bağlı ortaklıklar vasıtasıyla dolaylı olarak sahip bağlı ortaklığı, iştiraki bulunmamaktadır.

Finansal Tabloların Onaylanması

1 Ocak- 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait finansal tablolar, 10 Mart 2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

a. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları' na ("TMS" lere) uygun olarak hazırlamıştır TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, finansal tablolarını Kamu Gözetimi ve Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu' nun (KGK' nın) finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine uygun olarak hazırlamış olup, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanunî finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına da uymaktadır. Finansal tablolar, TMS uyarınca doğru sunum yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir. Finansal tablolar Şirketin fonksiyonel para birimi olan Türk Lirası ("TL") olarak ölçülmüş ve sunulmuştur.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

İşlevsel ve Sunum Para Birimi

Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket' in fonksiyonel ve finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir. Orijinal para birimindeki rakamların finansal tablolarda sunum para birimi olan TL'ye çevrilmesinde, finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan kurlar esas alınmıştır.

İşletmenin Sürekliliği

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

Önemlilik ve Birleştirme

Şirket, benzer kalemlerden oluşan her bir önemli sınıfı, finansal tablolarda ayrı bir biçimde göstermiştir. Şirket, nitelikleri ve işlevleri itibarıyla farklı olan kalemleri de, önemsiz olmadıkları takdirde, ayrı olarak sunar. Bir hesap kalemi kendi başına önemli değilse, bu tablolarda ya da dipnotlarda diğer kalemlerle birleştirilmiştir.

Netleştirme

Şirket, bir TFRS zorunlu kılmadıkça veya izin vermedikçe varlıkları ve borçları ya da gelirleri ve giderleri netleştirememektedir. Varlıkları ile borçları ve gelirleri ile giderleri finansal tablolarda ayrı ayrı gösterilmiştir.

Karşılaştırmalı Bilgi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in mali tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır.

Şirket, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile; 1 Ocak- 31 Aralık 2020 dönemine ait kapsamlı gelir tablosu ve nakit akış tablosunu, 1 Ocak- 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanmış gelir tablosu ve nakit akış tablosu ile; 1 Ocak - 31 Aralık 2020 özsermaye değişim tablosunu ise 1 Ocak - 31 Aralık 2019 özsermaye değişim tablosu ile karşılaştırmalı olarak düzenlenmiştir.

Sunuluş Tutarlılığı

Şirket, finansal tablolarda sunuluşu ve sınıflandırılması bir dönemden diğer döneme aynı biçimde sürdürülmüştür.

b. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarındaki değişiklik geçmişe dönük uygulanırsa, işletme etkilenen her bir özkaynak kaleminin finansal tablolarda yer verilen en eski döneme ait açılış tutarını düzeltmeli ve bu yeni muhasebe politikası eskiden beri uygulanıyormuşçasına önceki dönemlerle karşılaştırılabilir bilgileri sunmalıdır.

Muhasebe politikasında değişiklik, geçmişe dönük uygulama gerektirmekle birlikte döneme özgü veya kümülatif olarak değişikliğin etkisi belirlenemiyor ise geçmişe dönük uygulama yapılmayabilir.

Şirket, muhasebe politikalarını bir önceki mali yıl ile tutarlı olarak uygulamıştır.



31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

c. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişikliğin etkileri varlık, yabancı kaynak veya özkaynak kalemlerinde değişiklik yaratıyorsa, ilgili varlık, yabancı kaynak veya özkaynak kaleminin defter değerleri değişikliğin yapıldığı dönemde düzeltilmelidir.

Muhasebe tahminindeki bir değişikliğin etkisinin ileriye yönelik olarak finansal tablolara yansıtılması, tahminde değişiklik yapıldığı tarihten sonraki işlemlere, olaylara ve koşullara uygulandığı anlamına gelir.

Hataya ilişkin döneme özgü veya kümülatif etkilerin hesaplanmadığı durumlar haricinde önceki dönem hataları geriye yönelik yeniden düzenleme yoluyla düzeltilirler.

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, 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 tahminler ve varsayımlar yapması gerekmektedir. Gerçekleşen sonuçlar, tahmin ve varsayımlardan farklı olabilir. Bu tahmin ve varsayımlar düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve ilgili dönemin faaliyet sonuçlarına yansıtılmaktadır.

Kullanılan önemli tahminler, başlıca maddi ve maddi olmayan varlıkların ekonomik ömürleri ve karşılıklar ile ilgilidir.

d. Yeni veya Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS ve TMS/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.

a) 31 Aralık 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1 ve TMS 8 Önemlilik Tanımındaki Değişiklikler; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS 3 İşletme Tanımı (Değişiklik) ; Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için "işletme" tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerin standardında yer alan "işletme" tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklikle beraber:

Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.



31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

- Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.
- Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir

Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu; Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu korunan kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir.

Bu değişiklikler sonucunda TFRS 9 ve TMS 39'da yer alan finansal riskten korunma muhasebesi hükümlerinde dört temel konuda istisna sağlanmıştır.

Bu konular

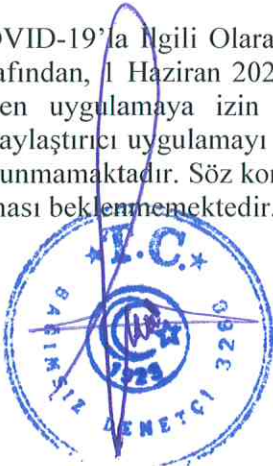
- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayır olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

Riskten korunma muhasebesine ilişkin diğer hükümlerde bir değişiklik olmamıştır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS 16 Kiralamalar- COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin değişiklikler; Söz konusu değişiklik ile Şirket COVID-19'dan dolayı yapılan kira imtiyazının kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeyi tercih edebilir. Öngörülen kolaylaştırıcı uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanır:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişikliğin hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler kiracılar tarafından, 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, yukarıdaki kriterleri karşılayan tüm kira imtiyazları için kolaylaştırıcı uygulamayı tercih etmiştir. 1 Ocak 2020'den önce COVID-19 ile ilgili herhangi bir kira imtiyazı bulunmamaktadır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.



31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Kavramsal Çerçeve (Değişiklikler) TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler

TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye yapılan atıflara ilişkin değişiklikler; TFRS 2, TFRS 3, TFRS 6, TFRS 14, TMS 1, TMS 8, TMS 34, TMS 37, TMS 38, TFRS Yorum 12, TFRS Yorum 19, TFRS Yorum 20, TFRS Yorum 22, TMS Yorum 32’nin ilgili paragraflarını değiştirmiştir.

Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler tarafından yapılan diğer tüm değişiklikler uygulanıyorsa erken uygulamaya izin verilir.

b) 01 Ocak 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Söz konusu değişikliğin, Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olması beklenmemektedir.

TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır. Söz konusu değişikliğin, Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 3 “İşletme birleşmelerinde yapılan değişiklikler”;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeve’ye 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.
- **TMS 37, “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar” da yapılan değişiklikler** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.
- **TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.



31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

- **TFRS 17 ve TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler, TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 17’nin uygulama tarihini iki yıl süreyle 1 Ocak 2023’e ertelemektedir ve TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4’teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023’e ertelenmiştir.

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

e. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değer kaybetme riski önemsiz olan yatırımları ifade etmektedir. Nakit benzerleri, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım amacıyla veya diğer amaçlarla kullanılmayan varlıklardır.

Ticari Alacaklar

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

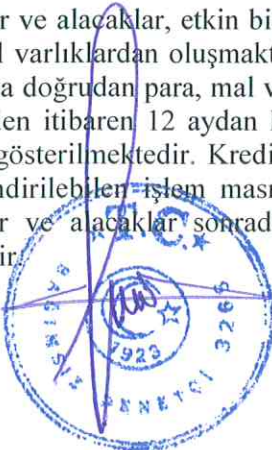
Şirket’in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dâhil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde diğer gelirlere yansıtılır.

Finansal Araçlar

Finansal varlıkların sınıflandırılması, yatırımların hangi amaç için elde edilmesine bağlı olarak belirlenmektedir. Şirket yönetimi, finansal varlığın sınıflandırılmasını ilk elde edildiği tarihte yapmakta ve bu sınıflandırmayı her finansal durum tablosu döneminde tekrar değerlendirmektedir. Şirket, finansal varlıklarını aşağıdaki gibi sınıflandırmıştır:

a) Krediler ve alacaklar

Krediler ve alacaklar, etkin bir piyasada kote olmayan ve sabit veya belirli ödemelerden oluşan türev olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Krediler ve alacaklar, alım-satım amacıyla tutulmadan, Şirket herhangi bir borçluya doğrudan para, mal veya hizmet tedarik ettiğinde ortaya çıkmaktadır. Vadeleri finansal durum tablosu tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise, bu varlıklar dönen varlıklar içinde, 12 aydan fazla ise duran varlıklar içinde gösterilmektedir. Krediler ve alacaklar, ilk olarak makul değer ve ilgili finansal varlıkla direkt olarak ilişkilendirilebilen işlem masrafları da dahil olmak üzere maliyet bedelleri üzerinden mali tablolara alınır. Krediler ve alacaklar sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden gösterilir.



31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

b) Satılmaya hazır finansal varlıklar

Likidite ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak veya faiz oranlarındaki değişimler nedeniyle satılabilecek olan ve belirli bir süre gözetilmeksizin elde tutulan ve başka bir sınıflandırmaya tabi tutulamayan finansal varlıklar, satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılmıştır. Bunlar, yönetimin finansal durum tablosu tarihinden sonraki 12 aydan daha kısa bir süre için finansal aracı elde tutma niyeti olmadıkça veya işletme sermayesinin arttırılması amacıyla satışına ihtiyaç duyulmayacaksa, ki bu durumda dönen varlıklar içine dahil edilir. Şirket yönetimi, bu finansal varlıkların sınıflandırmasını satın aldıkları tarihte uygun bir şekilde yapmakta olup düzenli olarak bu sınıflandırmayı gözden geçirmektedir.

Tüm finansal yatırımlar, ilk olarak bedelin makul değeri olan ve yatırımla ilgili satın alma masrafları da dahil olmak üzere maliyet bedelleri üzerinden gösterilmektedir. Şirket'in %20'nin altında sermaye payına sahip olduğu finansal yatırımların borsaya kayıtlı herhangi bir rayiç değerinin olmadığı, makul değer hesaplanmasında kullanılan diğer yöntemlerin uygun veya tatbik edilebilir olmaması nedeniyle makul bir değer tahmininin yapılamaması ve makul değer güvenilir bir şekilde ölçülemediği durumlarda finansal varlığın kayıtlı değeri, 1 Ocak 2004 tarihinden önce iktisap edilen kalemler için TL'nin 31 Aralık 2003 tarihindeki alım gücüyle ifade edilen düzeltilmiş elde etme maliyeti üzerinden, 1 Ocak 2004 tarihinden sonra iktisap edilen kalemler için ise elde etme maliyeti üzerinden, mevcutsa, değer düşüklüğünün çıkarılması suretiyle değerlendirilmiştir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi varlıklar, 1 Ocak 2004 tarihinden önce iktisap edilen kalemler için TL'nin 31 Aralık 2003 tarihindeki alım gücüyle ifade edilen düzeltilmiş elde etme maliyetleri üzerinden, 1 Ocak 2004 tarihinden sonra iktisap edilen kalemler için ise elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş amortisman ve mevcutsa kalıcı değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan değerleri ile mali tablolara yansıtılmaktadır. Amortisman, enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar üzerinden ve aşağıda belirtilen maddi varlıkların ekonomik faydalı ömürlerini yansıtan oranlarda doğrusal amortisman metoduna göre hesaplanmaktadır. Arsalar, ekonomik faydalı ömürleri sonsuz olarak kabul edildiğinden amortisman tabi tutulmamışlardır. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Yıllar

Döşeme ve demirbaşlar

4-10

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

Maddi varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi varlıkların bakım ve onarım giderleri normal şartlarda gider yazılmaktadır. Ancak, istisnai durumlarda, eğer bakım ve onarım varlıklarda genişletme veya önemli ölçüde geliştirme ile sonuçlanırsa söz konusu maliyetler aktifleştirilebilir ve ilişkilendirildiği maddi varlığın kalan faydalı ömrü üzerinden amortisman tabi tutulur.



31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Maddi Olmayan Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş hakları, bilgi sistemlerini, bilgisayar yazılımlarını ve diğer maddi olmayan duran varlıkları içermektedir. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten sonra tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanına tabi tutulur. Söz konusu maddi olmayan varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

Karşılıklar, Şirket'in finansal durum tablosu tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğünün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşmesinin kuvvetle muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabilirdiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Birden fazla sayıda benzer yükümlülüğün bulunduğu durumlarda, gerekli olabilecek ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkış olasılığı aynı nitelikteki yükümlülüklerin tamamı dikkate alınarak değerlendirilir. Aynı nitelikte bulunan yükümlülüklerden herhangi bir tanesine ilişkin kaynak çıkışı ihtimali az bile olsa karşılık ayrılmaktadır. Gelecekteki operasyonel zararlarla ilgili olarak karşılık ayrılmamaktadır. Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen giderlerin bugünkü değeri olarak belirlenir.

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

Geçmişteki olaylardan kaynaklanan ve gerçekleşmesi gelecekte Şirket'in tamamıyla kontrolünde olmayan, bir veya birden fazla olayın olması veya olmaması durumuna bağlı olan olası varlık ve yükümlülükler, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler olarak kabul edilmektedir.

Şirket, şarta bağlı varlık ve yükümlülükleri kayıtlarına yansıtmamaktadır. Şarta bağlı yükümlülükler, ilgili bir ekonomik fayda çıkışı olasılığı uzak olmadığı sürece, şarta bağlı varlıklar ise ancak ekonomik faydaların girişi kuvvetle muhtemel ise mali tablo dipnotlarında açıklanmıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

a) Tanımlanan Fayda Planı

Kıdem tazminatı karşılıkları TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardına göre aktüer çalışmasına dayanarak yansıtılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü Şirket'in personelinin Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından ya da ilgili kanunca belirtilmiş nedenlerden dolayı iş akdinin sona ermesinden doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının finansal durum tablosu tarihi itibarıyla değerini ifade eder. Şirket, kıdem tazminatını personelin işten ayrılması veya işine son verilmesi ile ilgili Şirket'in kendi deneyimlerinden doğan bilgilere dayanarak ve hak kazanılan menfaatlerin indirgenmiş net değerinden kaydedilmesini öngörerek hesaplanır ve mali tablolara yansıtılır.

b) Tanımlanan Katkı Planları

Şirket, Sosyal Sigortalar 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.



31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Hasılat

Satış gelirleri, hizmetin verilmesi, ürünle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket tarafından elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Net satışlar, satılmış ürün ya da tamamlanmış hizmetin satış vergisi hariç faturalanmış değerinden, iadeler ve komisyonların indirilmiş şeklini gösterir. Kira gelirleri dönemsel tahakkuk esasına göre, faiz gelirleri etkin faiz yöntemine göre muhasebeleştirilir. Temettü gelirleri ise tahsil etme hakkının oluştuğu tarihte gelir yazılırlar.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Ertelenmiş vergi, finansal durum tablosu yükümlülüğü metodu dikkate alınarak hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin mali tablolarda yansıtılan değerleri ile yasal vergi bazı arasındaki geçici farkların vergi etkisi dikkate alınarak yansıtılmaktadır. Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi alacağı ve yükümlülüğü, aktif ve pasif kalemlerin vergi ve defter değerleri arasındaki farklardan doğan vergi (gelecekte indirilebilecek veya vergilendirilebilir geçici farklar) oluşmaktadır. Ertelenmiş vergi alacağı ve yükümlülüğü zamanlama farklarının kullanılabileceği düşünülen zamana bakılmaksızın kayıtlara alınmaktadır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 32. maddesine göre Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %20'dir. Ancak bu oran 2018, 2019 ve 2020 yılları için Kurumlar Vergisi Kanunu Geçici Madde 10 ile %22 olarak uygulanmıştır. Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin (yatırım indirimi gibi) ise düşülmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüleri) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalanlara yapılan temettü ödemeleri %15 (22.07.2006 tarihinden önce %10) oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

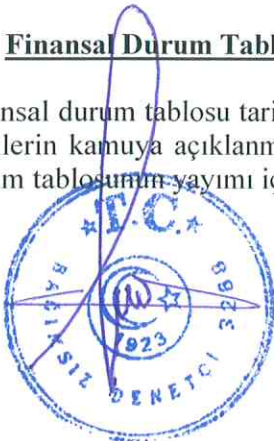
Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Hisse Başına Kar

Kapsamlı gelir tablolarında belirtilen hisse başına kazanç, net karın, raporlama dönemleri boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesiyle bulunmaktadır. Dönem içerisinde içsel kaynaklardan sermaye artırımı yapılması halinde, hisse adedinin ağırlıklı ortalaması hesaplanırken yeni bulunan değerlerin dönem başı itibarıyla de geçerli olduğu kabul edilir.

Finansal Durum Tablosu Tarihinden Sonraki Olaylar

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



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Şirket; finansal durum tablosu tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Finansal durum tablosu tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, mali tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde mali tablo dipnotlarında açıklanır.

f. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Mali tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket'in cari dönem ve önceki dönemde işletme birleşmesi kapsamında işlemi bulunmamaktadır.

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in sektörel ve coğrafi faaliyet bölümleri bulunmamaktadır.

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in 01 Ocak 2020-31 Aralık 2020 döneminde, ilişkili taraflarla herhangi bir mal ve hizmet alım satımı bulunmamaktadır.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	313.889	79.126
Toplam	313.889	79.126

31 Aralık 2020 tarihinde 3 (31 Aralık 2019: 3) üst yönetim personelinin toplam brüt kazanç ve faydalarının toplamıdır.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa Hesabı	3.800	3.520
Bankalar Hesabı	21.319	5.669
- Bankalar (Vadesiz Mevduat)	21.319	5.669
Toplam	25.119	9.189

Banka mevduatlarının para cinsi bakımından dağılımı aşağıda açıklanmıştır:

Para Cinsi	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
TL	21.319	5.669
Toplam	21.319	5.669

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Özel Kesim Tahvil Senet ve Bonoları	662.791	365.202
Toplam	662.791	365.202

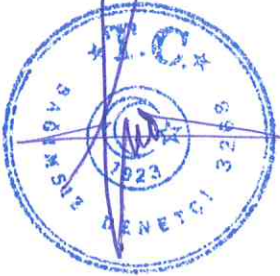
8. FİNANSAL BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal borcu bulunmamaktadır.
(31 Aralık 2019: Yoktur.)

Diğer Finansal Yükümlülükler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Diğer Finansal Borçlar	-	2.204
Toplam	-	2.204

Şirket'in mevcut diğer finansal borcu Şirket'in adına kayıtlı olan kredi kartı borçlarından oluşmaktadır.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Finansal durum tablosu tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

a) Ticari Alacaklar

İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (Kısa Vadeli)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alıcılar	70.154	7.757
Şüpheli Ticari Alacaklar	13.150	13.150
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(13.150)	(13.150)
Toplam	70.154	7.757

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 Ocak İtibarıyla	13.150	13.150
Tahsilatlar	-	-
Dönem İçi Girişler	-	-
31 Aralık İtibarıyla	13.150	13.150

Vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış alacakların yaşlandırması

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıl ve üzeri	13.150	13.150
	13.150	13.150

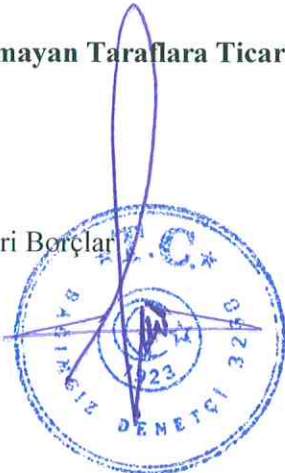
Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar ve Şirket'in vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış alacaklar ile ilgili alınan ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

b) Ticari Borçlar

Finansal durum tablosu tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar (Kısa Vadeli)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Satıcılar	3.051	23.902
Diğer Ticari Borçlar	-	700
Toplam	3.051	24.602



31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Kısa Vadeli)

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (Kısa Vadeli)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.000	1.000
Vergi Dairesinden Alacaklar	2.967	1.343
Toplam	3.967	2.343

İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (Uzun Vadeli)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen Depozito ve Teminatlar	528	528
Toplam	528	528

b) Diğer Borçlar

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Kısa Vadeli)

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar (Kısa Vadeli)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	50.978	8.343
Toplam	50.978	8.343

c) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Personele Borçlar	9.419	5.953
Ödenecek SSK	5.166	5.831
Toplam	14.585	11.784



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

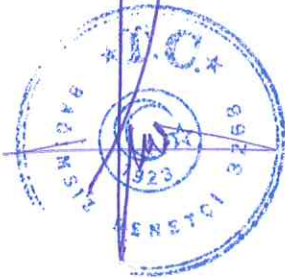
31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2020	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet</u>		
Açılış bakiyesi		
1 Ocak 2020	25.087	25.087
Alımlar	28.151	28.151
Transfer		-
Çıkışlar		-
31 Aralık 2020 Kapanış Bakiyesi	53.238	53.238
<u>Birikmiş Amortisman</u>		
Açılış bakiyesi	-	-
1 Ocak 2020	23.566	23.566
Cari dönem Amortismanı	3.290	3.290
Transfer	-	-
Çıkışlar		-
31 Aralık 2020	26.856	26.856
1 Ocak 2020 Net Defter Değer	1.521	1.521
31 Aralık 2020 Net Defter Değer	26.382	26.382



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

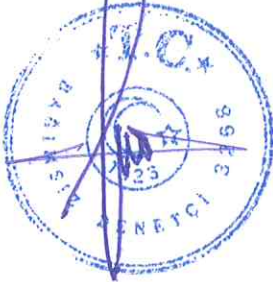
31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

31 Aralık 2019	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet</u>		
Açılış bakiyesi	-	
1 Ocak 2019	24.131	24.131
Alımlar	956	956
Transfer	-	-
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2019 Kapanış Bakiyesi	25.087	25.087
<u>Birikmiş Amortisman</u>	-	
	-	
Açılış bakiyesi	-	
1 Ocak 2019	22.394	22.394
Cari dönem Amortismanı	1.172	1.172
Transfer	-	-
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2019	23.566	23.566
1 Ocak 2019 Net Defter Değer	1.737	1.737
31 Aralık 2019 Net Defter Değer	1.521	1.521



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2020	Kuruluş ve Örgütlenme	Toplam
<u>Maliyet</u>		
Açılış bakiyesi		
1 Ocak 2020	4.122	4.122
Alımlar	-	-
Transfer	-	-
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2020	4.122	4.122
<u>Birikmiş Amortisman</u>		
Açılış bakiyesi		
1 Ocak 2020	4.122	4.122
Cari dönem Amortismanı	-	-
Transfer	-	-
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2020	4.122	4.122
1 Ocak 2020 Net Defter Değer	-	-
31 Aralık 2020 Net Defter Değer	-	-

31 Aralık 2019	Kuruluş ve Örgütlenme	Toplam
<u>Maliyet</u>		
Açılış bakiyesi		
1 Ocak 2019	4.122	4.122
Alımlar	-	-
Transfer	-	-
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2019	4.122	4.122
<u>Birikmiş Amortisman</u>		
Açılış bakiyesi		
1 Ocak 2019	4.122	4.122
Cari dönem Amortismanı	-	-
Transfer	-	-
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2019	4.122	4.122
1 Ocak 2019 Net Defter Değer	-	-
31 Aralık 2019 Net Defter Değer	-	-



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

13. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Şirket'in kiralık olarak kullandığı ofise ait faaliyet kirası bulunmakta olup yıllık kira gideri Dipnot:23 de yer almaktadır.

14. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

15. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

16. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Dönem Karı ve Vergi Yükümlülüğü

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Vergi Karşılığı	35.957	6.071
Dönem Karından Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yüküm.	(35.957)	-
Toplam	-	6.071

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İzin Karşılığı	8.842	4.127
Toplam	8.842	4.127

İzin karşılığının hareket tablosu:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi	4.127	145
Dönem gideri	4.715	3.982
Kapanış bakiyesi	8.842	4.127

Şirket Aleyhine Açılmış Davalar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket lehinde veya aleyhinde açılmış dava bulunmamaktadır.

Pasifte yer almayan taahhütler

Pasifte yer almayan taahhüt olarak verilen teminat mektupları yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

18. TAAHHÜTLER

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

19. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kıdem Tazminatı Karşılığı	44.274	20.413
Toplam	44.274	20.413

Kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

Ödenecek kıdem tazminatı 31 Aralık 2020 itibarıyla aylık 7.117,17 TL, 01 Ocak 2021 tarihi itibarıyla aylık 7.638,96 TL (01 Ocak 2020: 6.730,15 TL, 31 Aralık 2019: 6.379,86 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin olarak çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosunda tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %10,70 enflasyon ve %12,40 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %1,54 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2019: %2,57). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2021 tarihinde geçerli olan 7.638,96 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2020: 7.117,17 TL, 01 Ocak 2020: 6.730,15 TL)

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi	20.413	1.895
Hizmet maliyeti	15.190	8.670
Faiz maliyeti	5.490	2.388
Ödenen kıdem tazminatları	-	-
Aktüeryal kayıp / kazanç	3.181	7.460
Kapanış bakiyesi	44.274	20.413

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla hizmet maliyetinin tamamı diğer giderlere dâhil edilmiştir.

İskonto Oranı

Emeklilik Olasılığının Tahmini için Devir Hızı Oranı

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İskonto Oranı	1,54%	2,57%
Emeklilik Olasılığının Tahmini için Devir Hızı Oranı	88,89%	96,00%



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

20. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Devreden Kdv	-	40.351
İş Avansları	276.465	15.148
Toplam	276.465	55.499

Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan Sipariş Avansları	8.310	22.823
Toplam	8.310	22.823

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Peşin Ödenen Vergiler	760	760
Toplam	760	760

21. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Ortaklar	Oran %	31 Aralık 2020	Oran %	31 Aralık 2019
Zeki DAĞTARLA	33,20 %	332.000	33,20 %	166.000
Hüsnüye YILDIRIM	33,40 %	334.000	33,40 %	167.000
Dursun EROĞLU	33,40 %	334.000	33,40 %	167.000
Toplam sermaye	100	1.000.000	100	500.000
Ödenmemiş sermaye		-		-
Ödenmiş sermaye		1.000.000		500.000

Şirket 21.12.2020 tarih ve 52912 sayı ile tasdikli, 18.12.2020 tarihli genel kurul kararı ile sermayesini 500.000 TL'den 1.000.000 TL'ye yükselterek 500.000 TL sermaye artırımında bulunmuş ve 23 Aralık 2020 tarihinde ticaret siciline tescil ettirmiştir. Arttırılan sermayenin tamamı ödenmiştir.

Şirket'in sermayesi 1.000 adet hisseden oluşmaktadır. (2019: 500 adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1.000 TL'dir. (2019: 1.000 TL). Şirket, kayıtlı sermaye sistemine geçmemiştir. Şirket'in imtiyazlı hisse senedi bulunmamaktadır.



31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

21. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (DEVAMI)

b) Kardan Kısıtlanmış Yedekler

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

**c) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönem Başı	(46.530)	(40.711)
Kıdem Tazminatı Aktüaryal Kayıp/Kazanç	(3.181)	(7.460)
Ertelenmiş Vergi Etkisi	700	1.641
Dönem Sonu	(49.011)	(46.530)

d) Geçmiş Yıl Kar/(Zararları)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönem Başı	(212.976)	(86.215)
Önceki Yıl Dönem Kar/Zararı	118.694	(126.761)
Çıkış	-	-
Dönem Sonu	(94.282)	(212.976)

Geçmiş yıl kar/zararının içerisinde özel yedek bulunmamaktadır.

e) Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Geçmiş Yıl Kar/Zararı	(94.282)	(212.976)
Dönem Net Karı	101.721	118.694
Dönem Sonu Dağıtılabilir Kar	7.439	(94.282)



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

22. HASILAT

	01 Ocak 2020	01 Ocak 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ekspertiz Hizmet Gelirleri	1.236.064	846.431
Satıştan İadeler (-)	(19.890)	-
Toplam	1.216.174	846.431

	01 Ocak 2020	01 Ocak 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(600.485)	(291.428)
Toplam	(600.485)	(291.428)

Satılan hizmet maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir;

Satılan Hizmet Maliyeti

	01 Ocak 2020	01 Ocak 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Personel Giderleri	(600.485)	(291.428)
Toplam	(600.485)	(291.428)

23. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel Yönetim Giderleri

	01 Ocak 2020	01 Ocak 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Genel Yönetim Giderleri	(575.408)	(439.403)
Toplam	(575.408)	(439.403)

Genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Genel Yönetim Giderleri

	01 Ocak 2020	01 Ocak 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	(287.602)	(204.776)
Haberleşme Giderleri	(3.719)	(4.003)
Büro Giderleri	(11.856)	(1.500)
Kiralama Giderleri	(20.083)	(20.875)
Müşavirlik, Denetim ve Danışmanlık Giderleri	(124.866)	(119.548)
Vergi Resim ve Harç Giderleri	(123.992)	(87.529)
Amortisman ve Tükenme Payları	(3.290)	(1.172)
Toplam	(575.408)	(439.403)



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

24. ÇEŞİT ESASINA (NİTELİĞİNE) GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

Personel Giderleri

	01 Ocak 2020	01 Ocak 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Hizmet Üretim Maliyeti	(600.485)	(291.428)
Toplam	(600.485)	(291.428)

Amortisman ve İtfa Giderleri

	01 Ocak 2020	01 Ocak 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Genel Yönetim Giderleri	(3.290)	(1.172)
Toplam	(3.290)	(1.172)

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

a) Diğer Faaliyet Gelirleri

	01 Ocak 2020	01 Ocak 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Vade Farkı Gelirleri	52.098	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	30.326	8.085
Toplam	82.424	8.085

b) Diğer Faaliyet Giderleri

	01 Ocak 2020	01 Ocak 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kıdem Tazminatı Karşılık Gideri	(15.190)	(8.670)
İzin Karşılık Giderleri	(4.716)	(3.982)
Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar	(8.588)	(1.767)
Toplam	(28.494)	(14.419)



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

a) Yatırım Faaliyetinden Gelirler

	01 Ocak 2020	01 Ocak 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Menkul Kıymet Satış Karları	44.680	14.410
Toplam	44.680	14.410

b) Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: Yoktur)

27. FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman Gelirleri

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

Finansman Giderleri

Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri

Toplam

	01 Ocak 2020	01 Ocak 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
	(6.059)	(2.388)
Toplam	(6.059)	(2.388)
Net Finansman Gelir/Gideri	(6.059)	(2.388)

28. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönem Başı	(46.530)	(40.711)
Kıdem Tazminatı Aktüaryal Kayıp/Kazanç	(3.181)	(7.460)
Ertelenmiş Vergi Etkisi	700	1.641
Dönem Sonu	(49.011)	(46.530)

29. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)



31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

30. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DÂHİL)

Vergi	01 Ocak 2020	01 Ocak 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)	(35.957)	(6.071)
Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	4.846	3.478
Toplam	(31.111)	(2.593)

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:	01 Ocak 2020	01 Ocak 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Amortisman / ve itfa Farklılıkları	(949)	29
Alacaklara İlişkin Değerleme Farklılıkları	242	-
Borçlara İlişkin Değerleme Farklılıkları	(8)	-
İzin Karşılıkları Değerleme Farklılıkları	1.946	908
Kıdem tazminatı karşılıkları	9.740	4.491
Diğer Düzeltmelerin Etkisi (Kasa Affı)	11.330	11.328
Toplam	22.301	16.756
Ertelenmiş vergi (varlıkları)	23.258	16.756
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	(957)	-

Ertelenmiş vergi varlığı hareketleri:	01 Ocak 2020	01 Ocak 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi	16.755	11.637
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	4.846	3.478
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	700	1.641
Kapanış bakiyesi	22.301	16.756

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

Vergi karşılığının mutabakatı:	01 Ocak 2020	01 Ocak 2019
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Vergi öncesi kar	154.852	136.201
Kurumlar vergisi oranı %22 (2019: %22)		
Vergi Etkisi	(34.067)	(29.964)
İndirimli Kurumlar Vergisi Etkisi		
- kanunen kabul edilmeyen giderler	(1.890)	(390)
- geçmiş yıl zararları	-	24.283
- düzeltme kayıtları etkisi	4.846	3.478
Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri	(31.111)	(2.593)



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

31. PAY BAŞINA KAZANÇ

Hesap Adı

Dönem Karı / (Zararı)

Hisse Adedi

Hisse Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)

31 Aralık 2020

31 Aralık 2019

101.721

118.694

1.000

500

101,72

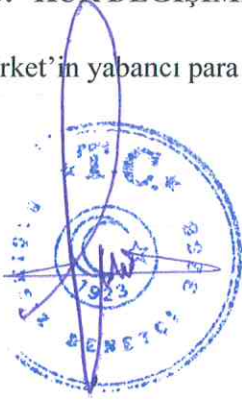
237,39

32. SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Şirket'in aktifinde yer alan taşıtlara ilişkin zorunlu trafik sigortası dışında aktifinde yer alan varlıklara ilişkin sigorta sözleşmesi yoktur. Bunun yanında Şirket'in her yıl yaptırmış olduğu Mesleki Sorumluluk Sigortası mevcut olup 2020 yılı sigorta teminatı olay başına 500.000 TL'dir. (2019 yılı: 500.000 TL,)

33. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlık veya yükümlülüğü bulunmamaktadır.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

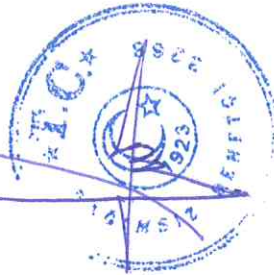
(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

34. FİNANSAL ARAÇLAR

Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2020	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Dipnot Referansları
Finansal varlıklar						
Nakit ve Nakit Benzerleri	25.119	-	-	25.119	25.119	6
Ticari Alacaklar	70.154	-	-	70.154	70.154	9
Diğer Alacaklar	4.495	-	-	4.495	4.495	10
Diğer Dönen Varlıklar	276.465	-	-	276.465	276.465	20
Finansal Yatırımlar	662.792	-	-	662.792	662.792	7
Finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	-	-	3.051	3.051	3.051	9
Diğer borçlar	-	-	50.978	50.978	50.978	10



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

34. FİNANSAL ARAÇLAR (DEVAMI)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2019	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Dipnot Referansları
Finansal varlıklar						
Nakit ve Nakit Benzerleri	9.189	-	-	9.189	9.189	6
Ticari Alacaklar	7.757	-	-	7.757	7.757	9
Diğer Alacaklar	2.871	-	-	2.871	2.871	10
Diğer Dönen Varlıklar	55.499	-	-	55.499	55.499	20
Finansal Yatırımlar	365.202	-	-	365.202	365.202	7
Finansal yükümlülükler						
Finansal Borçlar			2.204	2.204	2.204	8
Ticari borçlar	-	-	24.602	24.602	24.602	9
Diğer borçlar	-	-	8.343	8.343	8.343	10



31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, aynı zamanda borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Toplam borçlar	130.040	100.367
Eksi: Hazır değerler	(25.119)	(9.189)
Net borç	104.921	91.178
Özkaynaklar	958.428	359.188
Toplam İşletme Sermayesi	1.063.349	450.366
Borç / Toplam Sermaye	9,87 %	20,25 %

b) Finansal Risk Yönetimi

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski, kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamaktadır.

Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve risk yönetimi kurulu tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

Şirket'in önemli bir kredi riski bulunmamaktadır.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2020	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	70.154	-	4.495	21.319
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	70.154	-	4.495	21.319
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	13.150	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(13.150)	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2019	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	7.757	-	2.871	5.669
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	7.757	-	2.871	5.669
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	13.150	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(13.150)	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-



31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)**Likidite Riski**

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dâhil edilmiştir.

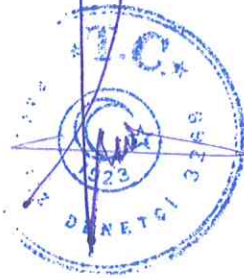
Şirket'in finansal yükümlülükleri önemli olmaması nedeniyle faiz değişim riski bulunmamaktadır.

31 Aralık 2020

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	Vadesi Geçmiş	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	68.614	68.650	1.234	1.853	65.563
Ticari Borçlar	3.051	3.087	1.234	1.853	-
Diğer Borçlar	65.563	65.563	-	-	65.563

31 Aralık 2019

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	Vadesi Geçmiş	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	44.729	44.029	23.902	-	20.127
Ticari Borçlar	24.602	23.902	23.902	-	-
Diğer Borçlar	20.127	20.127	-	-	20.127



31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar Türk Lirası (TL) Cinsinden İfade Edilmiştir.)

36. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Şirketin riskten korunma muhasebesi çerçevesinde yaptığı işlem bulunmamaktadır.

37. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur. (31 Aralık 2019: Çin Halk Cumhuriyeti'nin Wuhan kentinde 2019 yılının Aralık ayında ortaya çıkan Koronavirüs (Covid19) salgını tüm dünyaya yayılmış ve 11 Mart 2020 tarihinde Dünya Sağlık Örgütü tarafından Pandemi ilan edilmiştir. Söz konusu durum tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de sosyal yaşamı ve ekonomik aktiviteleri olumsuz yönde etkilemektedir. Bu süreçte genel piyasa koşullarında öngörüldüğü gibi gayrimenkul değerleme sektöründe de önemli derecede düşüş gözlenmesi beklenmektedir.)

38. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur)

39. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

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

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

40. ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Özkaynağın her bir unsuru için, her kaleme ilişkin diğer kapsamlı gelir analizi özkaynak değişim tablosunda yer almaktadır.

Özkaynak Değişim tablosu işletmenin raporlama dönemi başı ve sonu arasında özkaynaklarında meydana gelen değişiklikler, dönem içinde net varlıklarındaki artış veya azalışları yansıtır.

