

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2021 HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansı ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'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 Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (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'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

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



3) Kilit Denetim Konuları (Devamı)

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 değerlendirme 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 dönemselliği 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 2.2.1'de tutarlarına ilişkin açıklamalar ise Not 18' de yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında hasılatın kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Hasılatın doğru döneme kaydedilme riskine ilişkin sürece dair, müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki değerlendirme hizmetlerinin hangi dönemde gerçekleştirildiği, bu hizmetlerin hangi dönemde faturalandırıldığı ve hangi döneme hasılat kaydı yapıldığı, Not 18 Hasılat notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TMS18 kapsamında değerlendirilmiştir.

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

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

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

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



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 bile 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, sahtekarlık, 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 tahminlerini 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 halinde, 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 dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları 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.



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

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil 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 konuların yanı sıra kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Hamza KENİŞ dir.

İstanbul, 31 Mart 2022

CPA BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Hamza KENİŞ, YMM
Sorumlu Denetçi



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade 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	6
3. Bölümlere Göre Raporlama.....	20
4. İlişkili Taraf Açıklamaları	21
5. Nakit ve Benzerleri.....	21
6. Finansal Yatırımlar.....	21
7. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	21
8. Finansal Borçlanmalar.....	22
9. Ticari Alacak ve Borçlar.....	22
10. Diğer Alacak ve Borçlar	23
11. Stoklar.....	24
12. Diğer Varlık ve Yükümlülükler.....	24
13. Maddi Duran Varlıklar	25
14. Maddi Olmayan Duran Varlıklar.....	26
15. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar.....	27
16. Çalışanlara Sağlanan Faydalar.....	27
17. Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri.....	28
18. Hasılat ve Satışların Maliyeti	30
19. Faaliyet Giderleri.....	30
20. Niteliklerine Göre Giderler.....	30
21. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	31
22. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler	31
23. Finansman Gelir ve Giderleri	31
24. Gelir Vergileri (Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri Dahil)	32
25. Pay Başına Kazanç / (Kayıp).....	33
26. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi.....	33
27. Finansal Araçlar.....	37
28. Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmete İlişkin Ücretler	40
29. Devlet Teşvik ve Yardımları	40
30. Raporlama Dönemi Sonrasındaki Olaylar	40



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**Bağımsız Denetimden Geçmiş****31 Aralık 2021 Tarihli Finansal Durum Tablosu**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
VARLIKLAR		1.152.911	1.088.468
Dönen Varlıklar		1.018.753	1.039.257
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	4.234	25.119
Finansal Yatırımlar	6	600.807	662.792
Ticari Alacaklar	9	232.101	70.154
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9	232.101	70.154
Diğer Alacaklar	10	5.695	3.967
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	5.695	3.967
Peşin Ödenmiş Giderler	12	21.000	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	12	760	760
Diğer Dönen Varlıklar	12	154.156	276.465
Duran Varlıklar		134.158	49.211
Diğer Alacaklar	10	528	528
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	528	528
Maddi Duran Varlıklar	13	41.682	26.382
Ertelenmiş Vergi Varlığı	24	91.948	22.301
KAYNAKLAR		1.152.911	1.088.468
Kısa Vadeli Yükümlülükler		220.445	85.766
Diğer Finansal Yükümlülükler	8	16.511	-
Ticari Borçlar	9	27.769	3.051
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	27.769	3.051
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	10	16.411	14.585
Diğer Borçlar	10	107.662	50.978
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10	107.662	50.978
Ertelenmiş Gelirler	12	45.100	8.310
Kısa Vadeli Karşılıklar	16	6.992	8.842
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	6.992	8.842
Uzun Vadeli Yükümlülükler		53.611	44.274
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	53.611	44.274
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	53.611	44.274
Özkaynaklar		878.855	958.428
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		878.855	958.428
Ödenmiş Sermaye	17	1.000.000	1.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	17	(33.977)	(49.011)
- Diğer Kazanç/Kayıplar	17	(33.977)	(49.011)
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	17	7.439	(94.282)
Net Dönem Karı/Zararı	17	(94.607)	101.721

İlişikteki açıklayıcı dipnotlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Bağımsız Denetimden Geçmiş
31 Aralık 2021 Tarihli Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2021 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2020 31.12.2020
Hasılat	18	1.676.294	1.216.174
Satışların Maliyeti (-)	18	(1.103.578)	(600.485)
Brüt Kar/Zarar		572.716	615.689
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(670.531)	(575.408)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	109.959	82.424
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(319.860)	(28.494)
Esas Faaliyet Karı/Zararı		(307.716)	94.211
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	197.137	44.680
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		(110.579)	138.891
Finansman Giderleri (-)	23	(8.612)	(6.059)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		(119.191)	132.832
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	24	24.584	(31.111)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	24	(50.074)	(35.957)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	24	74.658	4.846
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI		(94.607)	101.721
DÖNEM KARI/ZARARI		(94.607)	101.721
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları	25	(94.607)	101.721
Pay Başına Kazanç	25	(94,61)	101,72
- Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	25	(94,61)	101,72
Diğer Kapsamlı Gelir:			
Kıdem Tazminatı Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	17	20.045	(3.181)
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Giderleri	17	(5.011)	700
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		15.034	(2.481)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(79.573)	99.240
Ana Ortaklık Payları		(79.573)	99.240
Pay Başına Kazanç		(79,57)	99,24
- Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		(79,57)	99,24

İlişikteki açıklayıcı dipnotlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Bağımsız Denetimden Geçmiş

31 Aralık 2021 Tarihli Özsermaye Değişim Tablosu

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

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Kar veya Zararda Yeniden		Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait	
			Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden			Özkaynaklar	Özkaynaklar
31 Aralık 2021								
(Dönem Başı)		1.000.000	(49.011)	(94.282)	101.721	101.721	958.428	958.428
Transferler	17	-	-	101.721	(101.721)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	17	-	15.034	-	(94.607)	(94.607)	(79.573)	(79.573)
Sermaye Artırımı	17	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2021 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)		1.000.000	(33.977)	7.439	(94.607)	(94.607)	878.855	878.855

31 Aralık 2020								
(Dönem Başı)		500.000	(46.530)	(212.976)	118.694	118.694	359.188	359.188
Transferler	17	-	-	118.694	(118.694)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	17	-	(2.481)	-	101.721	101.721	99.240	99.240
Sermaye Artırımı	17	500.000	-	-	-	-	500.000	500.000
31 Aralık 2020 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)		1.000.000	(49.011)	(94.282)	101.721	101.721	958.428	958.428

İlişikteki açıklama dipnotları bu tabloların tamamlayıcısıdır.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**Bağımsız Denetimden Geçmiş****31 Aralık 2021 Tarihli Nakit Akış Tablosu**

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

Dipnot	Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		01.01.2021	01.01.2020
		31.12.2021	31.12.2020
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(20.519)	(459.774)
Dönem Karı/Zararı		(94.607)	101.721
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(95.659)	(18.177)
Amortisman ve itfa payları (+)	13	10.189	3.290
Kıdem Tazminatı Karşılığındaki Artış (+) / Azalış (-)	16	9.337	23.861
Peşin Ödenmiş Vergi	24	(50.074)	(35.957)
Ertelenmiş Vergi Artış (+) / Azalış (-)	24	(69.647)	(5.546)
Borç Karşılıklarındaki Değişim	16	(1.850)	4.715
Alacak Senetleri Reeskontu	21	(36)	--
Faiz Gideri (-)	23	(8.612)	(6.059)
Kapsamlı Gelir Özkaynak Etkisi	17	15.034	(2.481)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		169.747	(543.318)
Ticari Alacaklardaki Azalış (+) / Artış (-)	9	(161.911)	(62.397)
Kısa Vadeli Finansal Yatırımlardaki Azalış (+) / Artış (-)	6	61.985	(297.589)
Diğer Alacaklardaki Azalış (+) / Artış (-)	10	(1.728)	(1.624)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (+) / Artış (-)	12	(21.000)	--
Diğer Varlıklardaki Azalış (+) / Artış (-)	12	122.308	(220.966)
Ticari Borçlardaki Azalış (-) / Artış (+)	9	24.718	(21.551)
Diğer Borçlardaki Azalış (-) / Artış (+)	10	56.685	42.635
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlardaki Azalış (-) / Artış (+)	10	1.826	2.801
Dönem Karı Vergi ve Yükümlülüğü Azalış (-) / Artış (+)	24	50.074	29.886
Ertelenmiş Gelirlerdeki Azalış (-) / Artış (+)	12	36.790	(14.513)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		74.088	(561.495)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(25.489)	(28.151)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	(25.489)	(28.151)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		25.123	503.855
Borçlanmadan Kaynaklanan Net Nakit Değişimi	8-23	25.123	3.855
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları Sermaye Artırımı	17	--	500.000
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)	13	(20.885)	15.930
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)	16	(20.885)	15.930
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	24	25.119	9.189
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	24	4.234	25.119

İlişikteki açıklayıcı dipnotlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Şirket' 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 13 kişidir (2020 yılı: 9).

Ortaklık Yapısı	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2021	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2020
Zeki DAĞTARLA	33,20	332.000	33,20	332.000
Hüsnüye YILDIRIM	33,40	334.000	33,40	334.000
Dursun EROĞLU	33,40	334.000	33,40	334.000
TOPLAM	100,00	1.000.000	100,00	1.000.000

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 2021 hesap dönemine ait finansal tablolar, **31 Mart 2022** tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

2.1.2 Kullanılan Para Birimi

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım, kanuni finansal tablolarını faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanun ve yönetmeliklerine uygun olarak hazırlamıştır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.1.3 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yayımlanan duyuru ile Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") oranlarına göre son üç yılın genel satım alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olarak gerçekleştiğinden, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı ("TFRS") uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Ekli finansal tablolarda TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.1.4 Bağlı Ortaklıklar, İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Paylar

Bağlı ortaklıklar ve iştirakler Şirket tarafından kontrol edilen işletmelerdir.

İş ortaklığı, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların, ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları

Finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikalarının özeti aşağıdaki gibidir:

2.2.1 Gelirlerin Kaydedilmesi

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



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

2.2.1 Gelirlerin Kaydedilmesi (Devamı)

Şirket aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir. Hasılat, işlem bedeli üzerinden finansal tablolara yansıtılır.

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen orijinal etkin faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

2.2.2 Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir.

Şirketin önceki ve cari dönemde stokları yoktur.

2.2.3 Krediler ve Borçlanma Maliyeti

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti, oluştuğu dönemde gelir tablosuna kaydedilir.

Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir. Şirket'in özellikli varlıklarla ilgili olarak cari ve önceki dönemde aktifleştirdiği borçlanma maliyeti yoktur.

2.2.4 Maddi Duran Varlıklar

Maddi varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutulmuştur.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

2.2.4 Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Amortisman, doğrusal amortisman metodu ile, her bir aktifin maliyetini iz bedel değerine getirmek üzere ekonomik ömürler esas alınarak aşağıdaki oranlara (%) göre hesaplanmaktadır.

Demirbaşlar

Ekonomik Ömür

4-10

Arazi ve arsalar için sınırsız ömürleri olması sebebiyle amortisman ayrılmamaktadır. Sabit kıymetlerin satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar net defter değerleriyle satış fiyatının karşılaştırılması sonucunda belirlenir ve faaliyet karına dahil edilir. Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider yazılır. Eğer bakım ve onarım gideri ilgili aktife genişleme veya gözle görünür bir gelişme sağlıyorsa aktifleştirilir.

2.2.5 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler faydalı ömürlerine göre amortismanına tabi tutulur.

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılmasından kaynaklanan kar ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu (bilanço) dışına alındığı zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

2.2.6 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Amortismanına tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir. 31 Aralık 2021 dönemine ait finansal tablolarında kâr zarar ile ilişkilendirilmiş değer düşüklüğü yoktur.

2.2.7 Araştırma Geliştirme Giderleri

Araştırma giderleri gerçekleştiğinde gider kaydedilmektedir. Önceki dönemde gider kaydedilen geliştirme giderleri sonraki dönemde aktifleştirilemez.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

2.2.8 Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Şirket, önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar, diğer alacaklar ve nakit ve nakit benzerleri dışındaki kalan finansal varlıkları ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Ticari alacakların TFRS 15 uyarınca önemli bir finansman bileşenine sahip olmaması (veya Şirket'in kolaylaştırıcı uygulamayı seçmesi) durumunda, bu alacaklar ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden (TFRS 15'te tanımlandığı şekliyle) ölçülür.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir veya gerçeğe uygun değerden düşülür. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır.

Şirket finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dahil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için Şirket, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için Şirket, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

2.2.8 Finansal Araçlar (Devamı)

Bir finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının değiştirilmiş ya da başka bir şekilde yeniden yapılandırılmış olması ve bu değiştirme ve yeniden yapılandırmanın finansal varlığın finansal tablo dışı bırakılmasına yol açmadığı durumlarda, finansal varlığın brüt defter değeri yeniden hesaplanarak yapılandırma kazanç veya kaybı kar veya zarara yansıtılır.

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda Şirket, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürerek finansal tablo dışında bırakır.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı, gelire yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılıncaya ya da yeniden sınıflandırılıncaya kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Finansal varlık yeniden sınıflandırıldığında, daha önce diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç ya da kayıp, yeniden sınıflandırma tarihinde yeniden sınıflandırma düzeltmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kar veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kar veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerleme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Değer Düşüklüğü

Şirket itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklarına ilişkin beklenen kredi zararları için zarar karşılığı ayırır.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

2.2.8 Finansal Araçlar (Devamı)

Şirket gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar için zarar karşılığı tutarını finansal tablolara alırken ve ölçerken değer düşüklüğü hükümlerini uygular. Bununla birlikte, zarar karşılığı diğer kapsamlı gelire yansıtılır ve finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmaz.

Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

Raporlama tarihinde, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar haricinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda şirket söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Raporlama tarihinde işletme, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için yalnızca ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana ömür boyu beklenen kredi zararlarındaki toplam değişiklikleri zarar karşılığı olarak finansal tablolara alır.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak zarar karşılıklarını, her zaman ömür boyu beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplamaktadır.

Finansal yükümlülükler

Şirket, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Şirket, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

(a) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dahil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

(c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: ilk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Şirket, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

2.2.8 Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır.

Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

2.2.9 Yabancı Para Cinsinden İşlemler

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan, yabancı para cinsinden olan parasal varlıklar ve yükümlülükler ise bilanço tarihindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası döviz kurundan TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan kalemlerin çevrimi sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler ilgili dönemin gelir tablosunda finansal gelir ve giderler ile esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler hesap kalemlerine dahil edilmiştir.

2.2.10 Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Türkiye'de Şirketler, Sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

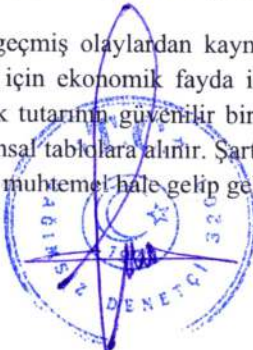
2.2.11 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Şirket Söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

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

2.2.12 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Şirket' in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir 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 durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak finansal tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

2.2.12 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar (Devamı)

Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Şirket şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

2.2.13 İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde, raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem, raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

2.2.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, Finansal Raporlama Standartları ve Vergi Kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

Ertelenmiş vergi hesaplanmasında gerçekleşeceği dönemdeki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla yasalaşmış vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için muhasebeleştirilirken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla muhasebeleştirilmektedir.

Cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

2.2.15 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı provizyonları ilişikteki finansal tablolarda gerçekleştirilince provizyon olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı, uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir. Ekli finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının bilanço tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Emeklilik tazminat giderine dahil edilen faiz maliyeti faaliyet sonuçlarında faiz gideri olarak gösterilmektedir. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir/gider altında muhasebeleştirilmiştir.

2.2.16 Nakit Akış Tablosu

Nakit ve nakit benzeri değerler bilançoda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadır. Nakit akış tablosu için dikkate alınan nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

2.2.17 Sermaye ve Temettüler

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

2.2.18 Netleştirme/Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

2.2.19 Ticari Alacaklar ve Şüpheli Ticari Alacak Karşılıkları

Şirket tarafından bir alıcıya ürün sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir. Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır.

Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar, ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer faaliyet gelirleri altında muhasebeleştirilir.

2.2.20 TFRS 16 Kiralamalar

Kiralama sözleşmeleri genellikle sabit süreler için yapılmakta ancak aşağıda açıklandığı gibi uzatma seçeneklerine sahip olabilmektedir. Kira şartları bireysel olarak müzakere edilip çok çeşitli farklı şartlar ve koşulları içerebilmektedir. Kira sözleşmeleri herhangi bir sözleşmeye tabi değildir, ancak kiralanan varlıklar borçlanma amacıyla garanti olarak kullanılamaz.

Kira ödemeleri kiraya uygulanan faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Bu oran belirlenemezse, kiracının benzer bir ekonomik ortamda benzer şart ve koşullarla benzer değerde bir varlık elde etmek için gereken fonları ödünç almak zorunda kalacağı oran olarak, kiracının alternatif borçlanma oranı kullanılır.

Kullanım hakkı varlıkları aşağıdakiler kullanılarak maliyetten ölçülür:

- Kiralama yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı
- Başlangıç tarihinde veya bu tarihten önce yapılan kira ödemeleri, eksi alınan kira teşviklerinden
- İlk direkt maliyetler
- Restorasyon maliyetleri

Kısa vadeli finansal kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralınmasıyla ilgili ödemeler, doğrusal bir şekilde kar veya zarara yansıtılan bir gider olarak muhasebeleştirilir. Kısa vadeli kiralamalar, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kiralamalardır.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

2.2.21 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Düzeltilmesine İlişkin Finansal Tablolar

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmıştır. Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile; 1 Ocak - 31 Aralık 2021 dönemine ait dönem kar veya zarar tablosunu 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait dönem kar veya zarar tablosu ile, 1 Ocak - 31 Aralık 2021 dönemine ait diğer kapsamlı gelir tablosunu 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait diğer kapsamlı gelir tablosu ile, 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait dönem nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait ilgili finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2021 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu- 1. Aşama

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 da değişiklikler içeren Gösterge Faiz Oranı Reformu - 2. Aşamadaki değişiklikler, reformun gerektirdiği değişikliklere pratik bir çözüm getirmekte olup, korunma muhasebesinin hükümlerine ilişkin olarak Gösterge Faiz Oranı Reformu uyarınca korunma muhasebesinin sona erdirilmesine gerek olup olmadığına, ve Gösterge Faiz Oranı Reformu'na tabi olan finansal araçlardan kaynaklanan ve işletmenin maruz kaldığı risklerin niteliği ve kapsamı ile işletmenin bu riskleri nasıl yönettiği ve işletmenin alternatif gösterge faiz oranlarına geçişi tamamlamak açısından kaydettiği ilerleme ve işletmenin bu geçiş sürecini nasıl yönettiğine açıklık getirir.

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'ya yapılan bu değişiklikler 1 Ocak 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Bu değişikliklerin Şirket' in finansal tabloları üzerine etkisi bulunmamaktadır.

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	Sigorta Sözleşmeleri
TMS 1 (Değişiklikler)	Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması
TFRS 3 (Değişiklikler)	Kavramsal Çerçeveye Yapılan Atıflar
TMS 16 (Değişiklikler)	Maddi Duran Varlıklar- Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar
TMS 37 (Değişiklikler)	Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler- Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 37 (Değişiklikler)	Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler- Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti
TFRS'lere ilişkin Yıllık iyileştirmeler 2018 - 2020	TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e Yapılan Değişiklikler
TFRS 4 (Değişiklikler)	TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması
TFRS 16 (Değişiklikler)	COVID-19 'la ilgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar
TMS 1 (Değişiklikler)	Muhasebe Politikalarının Açıklanması
TMS 8 (Değişiklikler)	Muhasebe Tahminleri Tanımı,
TMS 12 (Değişiklikler)	Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1 'de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflar

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeve'ye yapılan bir referansı güncellemektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve'de şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar- Amaçlanan Kullanım, Öncesi Kazançlar

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kar veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler- Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti

TMS 37'de yapılan değişiklik, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeye doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması'nda Yapılan Değişiklik

TFRS 1 'de yapılan değişiklik, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS'leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dahil edilerek, TFRS'leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar 'da Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler 'de Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik TMS 41'in 22'nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dahil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023'e ertelenmesiyle sigortacılara sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") Haziran 2020'de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlemeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan COVID-19 'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS16 'ya İlişkin Değişiklikler 'i yayımlamıştır.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabileceği süreyi bir yıl uzatmıştır.

Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket' in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği esas almalarını gerektirmektedir.

TMS 1 'de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişiklik "muhasebe tahminlerindeki değişiklik" tanımı yerine "muhasebe tahmini" tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilave edilmiş, Ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

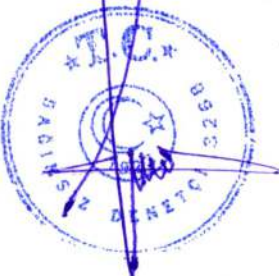
TMS 8'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların olduğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

TMS 12'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket' in konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait finansal tabloların muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hata olmamıştır.

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

Finansal tablolarda kayıtlara alınan tutarlar üzerinde önemli etkisi olan tahminlere ilişkin bilgiler aşağıda açıklanmıştır:

- Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklara ilişkin detaylar Dipnot 16'de yer almaktadır.

2.6 Covid-19 Salgının Şirketin Faaliyetlerine Etkisi

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19'un, Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır.

Şirket, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Yapılan değerlendirmeler neticesinde 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda önemli nitelikte bir değer düşüklüğü öngörülmemiştir.

2.7 İşletmenin Sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket bölümlere göre raporlama yapmamakta, tek bir bölümde finansal tablolarını takip etmektedir.

Şirket'in sektörel ve coğrafi faaliyet bölümleri bulunmamaktadır. Üst düzey karar alıcı ürünlerini sadece ciro olarak takip etmekte olup (Not 18), satışların maliyeti, faaliyet giderleri ve finansman giderleri olarak takip etmemektedir. Bu nedenle bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili Taraf Bakiyeleri

Şirket'in 01 Ocak 2021-31 Aralık 2021 döneminde, ilişkili taraflarla herhangi bir mal ve hizmet bakiyesi bulunmamaktadır.

b) İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler

Şirket'in 01 Ocak 2021-31 Aralık 2021 döneminde, ilişkili taraflarla herhangi bir mal ve hizmet alım satımı bulunmamaktadır.

c) Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda ve Hizmetler

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	370.116	313.889
Toplam	370.116	313.889

31 Aralık 2021 tarihinde 3 (31 Aralık 2020: 3) üst yönetim personelinin toplam brüt kazanç ve faydalarının toplamıdır.

5. NAKİT VE BENZERLERİ

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kasa Hesabı	1.750	3.800
Bankalar Hesabı	2.484	21.319
- Bankalar (Vadesiz Mevduat)	2.484	21.319
Toplam	4.234	25.119

Banka vadeli mevduatlarının para cinsi bakımından dağılımı aşağıda açıklanmıştır:

Para Cinsi	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
TL	2.484	21.319
Toplam	2.484	21.319

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Özel Kesim Tahvil Senet ve Bonoları	600.807	662.792
Toplam	600.807	662.792

7. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Yoktur.)



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

8. FİNANSAL BORÇLANMALAR

a) Finansal Yükümlülükler

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal borcu bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Yoktur.)

b) Diğer Finansal Yükümlülükler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer Finansal Borçlar (Kredi Kartı)	16.511	-
- Kredi Kartları	16.511	-
Toplam	16.511	-

9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ticari alacaklar detayı aşağıdaki gibidir:

a) Ticari Alacaklar

İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (Kısa Vadeli)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alıcılar	234.995	71.262
Vadeli Satışlardan Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri (-)	(4.563)	(1.108)
Diğer Alacaklar	1.669	
Şüpheli Ticari Alacaklar	13.150	13.150
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(13.150)	(13.150)
Toplam	232.101	70.154

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
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 aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 yıl ve üzeri	13.150	13.150
Toplam	13.150	13.150



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ticari alacaklar detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar (Kısa Vadeli)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Satıcılar	28.269	3.087
Vadeli Alışlardan Tahakkuk Etmemiş Finansman Gideri (-)	(500)	(36)
Toplam	27.769	3.051

10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (Kısa Vadeli)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.000	1.000
Vergi Dairesinden Alacaklar (Agi Alacakları)	4.695	2.967
Toplam	5.695	3.967

İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (Uzan Vadeli)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen Depozito ve Teminatlar	528	528
Toplam	528	528

b) Diğer Borçlar

İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar (Kısa Vadeli)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	107.662	50.978
Toplam	107.662	50.978

c) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Personele Borçlar	-	9.419
Ödenecek SGK	16.411	5.166
Toplam	16.411	14.585



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

11. STOKLAR

Şirket'in stok kalemlerine ilişkin varlığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Yoktur.)

12. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)

Gelecek Aylara Ait Giderler

Toplam

31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
21.000	-
21.000	-

Cari Dönem Varlıkları

Peşin Ödenmiş Vergiler

Toplam

31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
760	760
760	760

Diğer Dönen Varlıklar

Personel İş Avansları

Toplam

31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
154.156	276.465
154.156	276.465

Ertelenmiş Gelirler

Alınan Hizmet Avansları

Toplam

31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
45.100	8.310
45.100	8.310



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet</u>		
Açılış bakiyesi		
1 Ocak 2021	53.238	53.238
Alımlar	25.489	25.489
Transfer	-	-
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2021 Kapanış Bakiyesi	78.727	78.727
<u>Birikmiş Amortisman</u>		
Açılış bakiyesi		
1 Ocak 2021	26.856	26.856
Cari dönem Amortismanı	10.189	10.189
Transfer	-	-
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2021	37.045	37.045
1 Ocak 2021 Net Defter Değer	26.382	26.382
31 Aralık 2021 Net Defter Değer	41.682	41.682

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 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021	Kuruluş ve Örgütlenme	Toplam
<u>Maliyet</u>		
Açılış bakiyesi		
1 Ocak 2021	4.122	4.122
Alımlar	-	-
Transfer	-	-
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2021	4.122	4.122
<u>Birikmiş Amortisman</u>		
Açılış bakiyesi		
1 Ocak 2021	4.122	4.122
Cari dönem Amortismanı	-	-
Transfer	-	-
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2021	4.122	4.122
1 Ocak 2021 Net Defter Değer	-	-
31 Aralık 2021 Net Defter Değer	-	-

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	-	-



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Şarta Bağlı Varlık ve Borçlar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket lehinde veya aleyhinde açılmış dava bulunmamaktadır.

Verilen Teminat ve Taahhütler

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek ("TRİ") bulunmamaktadır.

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Kısa Vadeli Karşılıklar

İzin Karşılığı

Toplam

31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
6.992	8.842
6.992	8.842

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kullanılmamış, izin tahakkukları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açılış bakiyesi
İzin karşılıkları iptali
Dönem gideri
Kapanış bakiyesi

31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
8.842	145
(1.850)	-
-	8.697
6.992	8.842

Uzun Vadeli Karşılıklar

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Toplam

31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
53.611	44.274
53.611	44.274

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açılış bakiyesi
Hizmet maliyeti
Faiz maliyeti
Ödenen kıdem tazminatları
Aktüeryal kayıp / kazanç
Kapanış bakiyesi

31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
44.274	20.413
28.347	15.190
7.774	5.490
(6.739)	-
(20.045)	3.181
53.611	44.274



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Kıdem Tazminatı Karşılıkları

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 mevzuat gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 10.848,59 TL (1 Ocak 2021: 8.284,51 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), 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 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İskonto Oranı (%)	4,09	1,54
Emeklilik Olasılığının Tahmini için Devir Hızı Oranı (%)	88,18	88,89

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Şirket'in ortakları ve sermaye içerisindeki payları aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Oran %	31 Aralık 2021	Oran %	31 Aralık 2020
Zeki DAĞTARLA	33,20	332.000	33,20	332.000
Hüsnüye YILDIRIM	33,40	334.000	33,40	334.000
Dursun EROĞLU	33,40	334.000	33,40	334.000
Toplam Sermaye	100	1.000.000	100	1.000.000
Ödenmemiş sermaye		-		-
Ödenmiş sermaye		1.000.000		1.000.000

Şirket'in sermayesi 1.000 adet hisseden oluşmaktadır. (2020: 1.000 adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1.000 TL'dir. (2020: 1.000 TL). Şirket, kayıtlı sermaye sistemine geçmemiştir. Şirket'in imtiyazlı hisse senedi bulunmamaktadır.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabı bulunmamaktadır.

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem Başı	(49.011)	(46.530)
Kıdem Tazminatı Aktüeryal Kayıp/Kazanç	20.045	(3.181)
Ertelenmiş Vergi Etkisi	(5.011)	700
Dönem Sonu	(33.977)	(49.011)

d) Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem Başı	(94.282)	(212.976)
Önceki Yıl Dönem Kar/Zararı	101.721	118.694
Dönem Sonu	7.439	(94.282)

Geçmiş yıllar karları, olağanüstü yedekler ve diğer geçmiş yıllar karlarından oluşmaktadır.

e) Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Geçmiş Yıl Kar/Zararı	7.439	(94.282)
Dönem Net Karı	(94.607)	101.721
Dönem Sonu Dağıtılabilir Kar	(87.168)	7.439



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

a) Hasılat

	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ekspertiz Hizmet Gelirleri	1.677.770	1.236.064
Satıştan İadeler (-)	(1.476)	(19.890)
Toplam	1.676.294	1.216.174

b) Satışların Maliyeti

	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Satılan Hizmet Maliyeti	(1.103.578)	(600.485)
Toplam	(1.103.578)	(600.485)

19. FAALİYET GİDERLERİ

Genel Yönetim Giderleri

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri

	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	(320.154)	(287.602)
Haberleşme Giderleri	(3.388)	(3.719)
Büro Giderleri	(13.778)	(11.856)
Kiralama Giderleri	(24.000)	(20.083)
Müşavirlik, Denetim ve Danışmanlık Giderleri	(151.471)	(124.866)
Vergi Resim ve Harç Giderleri	(147.551)	(123.992)
Amortisman ve Tükenme Payları	(10.189)	(3.290)
Toplam	(670.531)	(575.408)

20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla niteliklerine göre giderler aşağıdaki gibidir:

Personel Giderleri

	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Hizmet Üretim Maliyeti	(1.103.578)	(600.485)
Toplam	(1.103.578)	(600.485)

Amortisman ve İtfa Giderleri

	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Genel Yönetim Giderleri	(10.189)	(3.290)
Toplam	(10.189)	(3.290)



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

a) Diğer Faaliyet Gelirleri

	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vade Farkı Gelirleri	70.678	52.098
Konusu Kalmayan Karşılıklar (İzin Karşılığı)	1.850	-
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Kıdem Karşılığı)	6.739	-
Cari Dönem Reeskont Geliri	500	-
Önceki Dönem Reeskont İptali	1.095	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	29.097	30.326
Toplam	109.959	82.424

b) Diğer Faaliyet Giderleri

	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kıdem Tazminatı Karşılık Gideri	(28.347)	(15.190)
İzin Karşılık Giderleri	-	(4.716)
Önceki Dönem Reeskont İptali	(36)	-
Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar	(291.477)	(8.588)
Toplam	(319.860)	(28.494)

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

a) Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Menkul Kıymet Satış Karları	197.137	44.680
Toplam	197.137	44.680

b) Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Yoktur)

23. FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

a) Finansman Gelirleri

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansman gelirleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Yoktur)

b) Finansman Giderleri

	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(8.612)	(6.059)
Toplam	(8.612)	(6.059)
Net Finansman Gelir/Gideri	(8.612)	(6.059)



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

24. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Vergi Gideri

	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)	(50.074)	(35.957)
Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	74.658	4.846
Toplam	24.584	(31.111)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vergi Öncesi Kar	167.281	154.852
Vergi Oranı	%25	%22
Hesaplanan Vergi Gideri	(41.820)	(34.067)
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	(8.254)	(1.890)
Düzeltilme Kayıtları Etkisi	74.658	4.846
Toplam	24.584	(31.111)

Ertelenmiş vergi varlığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Açılış bakiyesi	22.301	16.755
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	74.658	4.846
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	(5.011)	700
Kapanış bakiyesi	91.948	22.301

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
- Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Amortisman ve itfa Farklılıkları	(1.710)	(949)
- Alacaklara İlişkin Değerleme Farklılıkları	1.142	242
- Borçlara İlişkin Değerleme Farklılıkları	(125)	(8)
- İzin Karşılıkları Değerleme Farklılıkları	1.748	1.945
- Kıdem tazminatı karşılıkları	13.403	9.741
- Diğer Farklar (Kasa Affı)	77.490	11.330
Kapanış bakiyesi	91.948	22.301
Ertelenmiş vergi (varlıkları)	93.783	23.258
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	(1.835)	(957)



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

25. PAY BASINA KAZANÇ / (KAYIP)

Pay başına kazanç miktarı, dönem karının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket'in pay başına kazanç hesaplaması aşağıdaki gibidir.

	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem Karı / (Zararı)	(94.607)	101.721
Hisse Adedi	1.000	1.000
Pay Başına Düşen Kazanç/(Kayıp)	(94,61)	101,72

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını arttırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı kredileri de içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Şirket sermayeyi borç/toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri, finansal kiralama ve ticari borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

Şirket'in özkaynaklara dayalı genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Şirket'in spekülasyon amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla net borç (özkaynaklar+net borç) oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
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 %



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Şirketin Maruz Kaldığı Riskler

Şirket düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir. Cari yılda Şirketin maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri nasıl ölçtüğüne dair kullandığı yöntemde, önceki seneye göre bir değişiklik olmamıştır.

c) Kur Riski ve Yönetimi

Şirket'in yabancı para cinsinden varlık ve yükümlüklerini bulunmamaktadır.

d) Faiz Oranı Riski ve Yönetimi

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, değişken faizli borçlanması bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Yoktur).

e) Kredi Riski Yönetimi

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

Şirket'in alacaklarından kaynaklanan önemli bir risk oluşmamıştır.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

e) Kredi Riski Yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2020	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan 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	-	55.904	-	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	-	14.250	-	-	-
- 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 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

f) Likidite Riski ve Yönetimi

Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmeye çalışmaktadır.

Likidite Riski Tabloları

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

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

Şirket'in türev niteliğinde olan ve olmayan finansal yükümlülüklerinin TL bazında vade dağılımını aşağıda gösterilmektedir.

31 Aralık 2021

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	Vadesi Geçmiş	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	257.545	258.045	3.540	24.729	229.776
Ticari Borçlar	27.769	28.269	3.540	24.729	-
Diğer Borçlar	229.776	229.776	-	-	229.776

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	130.040	130.076	1.234	1.853	126.989
Ticari Borçlar	3.051	3.087	1.234	1.853	-
Diğer Borçlar	126.989	126.989	-	-	126.989

27. FİNANSAL ARAÇLAR

27.1 Gerçeğe Uygun Değer

Şirket, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

27.2 Türev Finansal Enstrümanlar ve Riskten Korunma İşlemleri

Şirketin riskten korunma muhasebesi çerçevesinde yaptığı işlem bulunmamaktadır.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

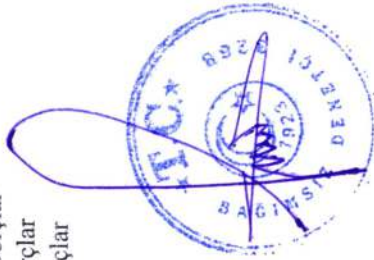
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

27. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri:

31 Aralık 2021	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	4.234	-	-	4.234	4.234	5
Ticari Alacaklar	232.101	-	-	232.101	232.101	9
Diğer Alacaklar	6.223	-	-	6.223	6.223	10
Diğer Dönen Varlıklar	175.916	-	-	175.916	175.916	12
Finansal Yatırımlar	600.807	-	-	600.807	600.807	6
Finansal yükümlülükler						
Finansal Borçlar	16.511	-	-	16.511	16.511	8
Ticari Borçlar	27.769	-	-	27.769	27.769	9
Diğer Borçlar	229.776	-	-	229.776	229.776	10-12-16



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

27. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri:

31 Aralık 2020	Krediler ve		İtfa edilmiş		Gerçeğe uygun	Dipnot
	alacaklar (nakit ve	Satılmaya hazır	değerinden gösterilen	Defter değeri	değeri	Referansları
	nakit benzerleri dahil)	finansal varlıklar	finansal yükümlülükler			
Finansal varlıklar						
Nakit ve Nakit Benzerleri	25.119	-	-	25.119	25.119	5
Ticari Alacaklar	70.154	-	-	70.154	70.154	9
Diğer Alacaklar	4.495	-	-	4.495	4.495	10
Diğer Dönen Varlıklar	277.225	-	-	277.225	277.225	12
Finansal Yatırımlar	662.792	-	-	662.792	662.792	6
Finansal yükümlülükler						
Ticari Borçlar	3.051	-	-	3.051	3.051	9
Diğer Borçlar	126.989	-	-	126.989	126.989	10-12-16



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

28. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirketin' in 1 Ocak-31 Aralık 2021 ve 1 Ocak -31 Aralık 2020 dönemlerinde Bağımsız Denetim Kuruluşundan (BDK) aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	7.250	6.000
Toplam	7.250	6.000

29. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yararlanmış olduğu devlet teşvik ve yardımları bulunmamaktadır.

30. RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASINDAKİ OLAYLAR

29 Ocak 2022 tarihli ve 31734 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan 7352 Sayılı Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'a göre Vergi Usul Kanunu'na baz yasal defterlerde enflasyon düzeltilmesi uygulaması 31 Aralık 2023 tarihine ertelenmiştir.

