

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 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 ("Şirket") 31 Aralık 2023 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 2023 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 Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'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) Dikkat Çekilen Hususlar – İşletmenin Sürekliliği

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren faaliyet döneminde (3.710.854-TL) net zararının ve bu tarihte özkaynakları toplamının 236.907-TL olduğu görülmektedir. 2.7 numaralı finansal tablo dipnotunda ifade edilen olay ve şartlar ile bu dipnotta açıklanan diğer hususlara dikkat çekmek isteriz. Şirketin mevcut durumuna ilişkin bu hususlar görüşümüzü etkilememektedir.

4) Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihli finansal tabloları başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve 10 Nisan 2023 tarihli bağımsız denetçi raporunda olumlu görüş verilmiştir.

5) Kilit Denetim Konuları

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



6) 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.

7) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, 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.



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

- 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.

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 bildirmektediriz.

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

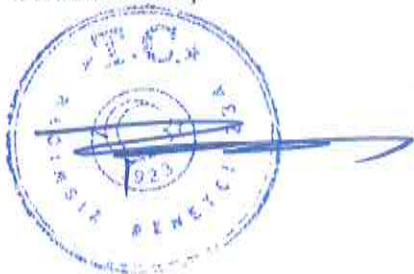
2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Sadettin ÇALDAĞ' dır.

İstanbul, 25 Mart 2024

CPA BAĞIMSIZ DENETİM VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

Sadettin ÇALDAĞ, YMM
Sorumlu Denetçi



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

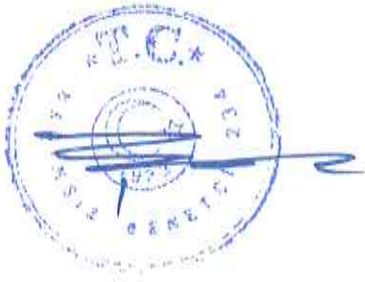
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

İÇİNDEKİLER

SAYFA

Finansal Durum Tablosu	1
Kapsamlı Gelir Tabloları.....	3
Özsermaye Değişim Tabloları	4
Nakit Akış Tabloları.....	5
1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	6
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	6
3. Bölümlere Göre Raporlama.....	22
4. Nakit ve Benzerleri.....	23
5. Finansal Yatırımlar	23
6. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	23
7. Finansal Borçlanmalar, Kullanım Hakları ve Yükümlülükler	23
8. Ticari Alacak ve Borçlar.....	24
9. Diğer Alacak ve Borçlar	24
10. Stoklar.....	25
11. Canlı Varlıklar	25
12. Diğer Varlık ve Yükümlülükler.....	25
13. Satış Amaçlı Duran Varlıklar	26
14. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller.....	26
15. Maddi Duran Varlıklar	27
16. Maddi Olmayan Duran Varlıklar.....	28
17. Kullanım Hakkı Varlık ve Yükümlülükleri	29
18. Şerefiye.....	29
19. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar.....	29
20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar.....	30
21. Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri.....	31
22. Hasılat ve Satışların Maliyeti	33
23. Faaliyet Giderleri	34
24. Niteliklerine Göre Giderler.....	34
25. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	34
26. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler	35
27. Finansman Gelir ve Giderleri	35
28. Gelir Vergileri (Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri Dahil)	35
29. Pay Basına Kazanç / (Kayıp).....	37
30. İlişkili Taraf Açıklamaları	37
31. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi.....	37
32. Finansal Araçlar.....	42
33. Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmete İlişkin Ücretler	44
34. Devlet Teşvik ve Yardımları	44
35. Raporlama Dönemi Sonrasındaki Olaylar	44



4A DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ANONİM ŞİRKETİ

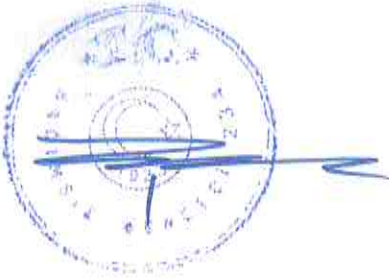
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31.12.2023 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Referansları	31.12.2023	31.12.2022
VARLIKLAR		1.424.768	3.500.091
Dönen Varlıklar		854.770	3.277.078
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	161.539	66.565
Finansal Yatırımlar	5	552.938	2.240.912
Ticari Alacaklar	8	56.745	764.420
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	56.745	764.420
Diğer Alacaklar	9	1.000	1.648
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	1.000	1.648
Peşin Ödenmiş Giderler	12	12.859	51.654
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	12	15.184	-
Diğer Dönen Varlıklar	12	54.505	151.879
Toplam Dönen Varlıklar		854.770	3.277.078
Duran Varlıklar		569.998	223.013
Diğer Alacaklar	9	528	870
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	528	870
Maddi Duran Varlıklar	15	141.753	124.185
Kullanım Hakkı Varlıkları	17	241.741	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	28	185.976	97.958
Toplam Duran Varlıklar		569.998	223.013

İlişikteki açıklayıcı dipnotlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.



4A DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022
KAYNAKLAR		1.424.768	3.500.091
Kısa Vadeli Yükümlülükler		582.881	726.235
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	17	80.845	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	7	-	17.165
Ticari Borçlar	8	144.403	128.020
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	144.403	128.020
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	9	232.275	150.470
Diğer Borçlar	9	59.871	106.295
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	59.871	106.295
Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)	12	47.000	48.687
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	19	-	247.277
Kısa Vadeli Karşılıklar	20	18.487	28.321
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	20	18.487	28.321
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		582.881	726.235
Uzun Vadeli Yükümlülükler		604.980	382.681
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	17	178.520	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	20	407.025	371.593
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	20	407.025	371.593
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	19.435	11.088
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		604.980	382.681
Özkaynaklar		236.907	2.391.175
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		236.907	2.391.175
Ödenmiş Sermaye	21	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	21	4.601.325	4.601.325
- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar (+/-)	21	(145.510)	(228.998)
-- Tanımlanmış Fayda Planlarının Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	21	(145.510)	(228.998)
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları (+/-)	21	(3.710.854)	(3.018.607)
Net Dönem Karı/Zararı (+/-)	29	(1.508.054)	37.455
Toplam Özkaynaklar		236.907	2.391.175

İlişikteki açıklayıcı dipnotlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.



**4A DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ANONİM ŞİRKETİ**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31.12.2023 TARİHLİ GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2023 31.12.2023 (1.299.778)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2022 31.12.2022 1.372.108
Hasılat	22	5.728.617	7.539.344
Satışların Maliyeti (-)	22	(7.028.395)	(6.167.236)
Brüt Kar (Zarar) (+/-)		(1.299.778)	1.372.108
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(540.479)	(461.401)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	330.074	81.235
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25	(135.847)	(33.292)
Esas Faaliyet Karı/Zararı		(1.646.030)	958.650
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	144.670	778.501
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		(1.501.360)	1.737.151
Finansman Giderleri (-)	27	(125.525)	(4.114)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)		(1.051)	(1.214.469)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		(1.627.936)	518.568
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	28	119.882	(481.112)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	28	-	(384.312)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28	119.882	(96.801)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI		(1.508.054)	37.456
DÖNEM KARI/ZARARI	29	(1.508.054)	37.456
Dönem Kar/Zararının Dağılımı	29	(1.508.054)	37.455
Ana Ortaklık Payları	29	(1.508.054)	37.455
Pay Başına Kazanç	29	(1.508,05)	37,45
- Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	29	(1.508,05)	37,45
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kıdem Tazminatı Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	21	(8.710)	(216.266)
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Giderleri	21	2.177	43.253
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER (VERGİ SONRASI)		(6.533)	(173.013)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(1.514.587)	(135.557)
Ana Ortaklık Payları		(1.514.587)	(135.557)
Pay Başına Kazanç		(1.514,59)	(135,56)
- Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		(1.514,59)	(135,56)

İlişikteki açıklayıcı dipnotlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

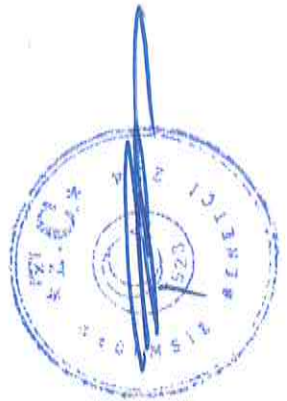


4A DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM
ŞİRKETİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31.12.2023 TARİHLİ
ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

31.12.2023 (Dönem Başı)	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Toplamı (+/-)	Kar veya Zararda Yeniden		Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait	Özkaynaklar
Transferler	21	1.000.000	4.601.325	(228.998)	-	-	(3.018.607)	37.455	2.391.175	2.391.175
Toplam Kapsamlı Gelir	21	-	-	83.488	-	-	(692.247)	(37.455)	(729.702)	(729.702)
31 Aralık 2023 İtibariyle Bakıyalar (Dönem Sonu)		1.000.000	4.601.325	(145.510)	-	-	(1.508.054)	(1.508.054)	(1.424.566)	(1.424.566)

31.12.2022 (Dönem Başı)		1.000.000	1.069.410	(33.977)	-	-	(1.057.631)	(94.607)	883.195	883.195
Transferler	21	-	3.531.915	-	-	-	(1.960.976)	94.607	1.665.546	1.665.546
Toplam Kapsamlı Gelir	21	-	-	(195.021)	-	-	-	37.455	(157.566)	(157.566)
31 Aralık 2022 İtibariyle Bakıyalar (Dönem Sonu)		1.000.000	4.601.325	(228.998)	-	-	(3.018.607)	37.455	2.391.175	2.391.175

İlişikteki açıklayıcı dipnotlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.



4A DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 Aralık 2023 TARİHLİ NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2022
Dipnot Referansları		31.12.2023	31.12.2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.053.727	(1.456.439)
Dönem Karı/Zararı		(1.508.054)	37.456
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		226.258	78.860
Amortisman ve itfa payları (+)	15-17	86.418	15.582
Kıdem Tazminatı Karşılığındaki Artış (+) / Azalış (-)	20	35.432	317.982
Peşin Ödenmiş Vergi	19	--	(137.034)
Ertelenmiş Vergi Artış (-) / Azalış (+)	28	(79.671)	3.632
Kısa Vadeli Karşılıklardaki Değişim	20	(9.834)	21.328
Alacak Senetleri Reeskontu	8	1.639	11.272
Borç Senetleri Reeskontu (-)	9	(16.738)	(14.011)
Faiz Gideri (+)	27	125.525	4.114
Kapsamlı Gelir Özkaynak Etkisi	21	83.488	(195.021)
Düzeltilme Kayıtları Etkisi			51.016
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		2.335.523	(1.572.755)
Ticari Alacaklardaki Azalış (+) / Artış (-)	8	706.036	(543.591)
Kısa Vadeli Finansal Yatırımlardaki Azalış(+)/ Artış (-)	5	1.687.974	(1.640.105)
Diğer Alacaklardaki Azalış (+) / Artış (-)	9	990	3.705
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (+) / Artış (-)	12	38.795	(30.654)
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklardaki Azalış(+)/ Artış (-)	12	(15.184)	760
Diğer Varlıklardaki Azalış (+) / Artış (-)	12	97.374	2.277
Ticari Borçlardaki Azalış (-) / Artış (+)	8	33.121	114.262
Diğer Borçlardaki Azalış (-) / Artış (+)	9	(46.424)	48.707
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borç, Azalış (-) / Artış (+)	20	81.805	134.059
Dönem Karı Vergi ve Yükümlülüğü Azalış(-) / Artış (+)	14	(247.277)	334.237
Ertelenmiş Gelirlerdeki Azalış (-) / Artış (+)	12	(1.687)	3.587
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(91.998)	(28.201)
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	15-17	(40.279)	(26.100)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları	15-17	(51.719)	(2.101)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(866.755)	1.544.229
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları (-)	7	(142.690)	(3.460)
Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	17.624	--
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları Enflasyon Etkisi		(741.689)	1.547.689
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		94.974	59.589
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		94.974	59.589
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		66.565	6.976
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)		161.539	66.565

İlişikteki açıklayıcı dipnotlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 2023 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 16 kişidir (2022 yılı: 15).

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı Not 21 'te açıklanmıştır.

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 2023 hesap dönemine ait finansal tablolar, **25 Mart 2024** tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

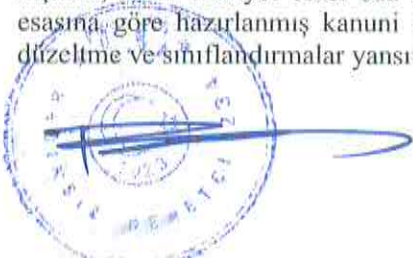
2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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 esası 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.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

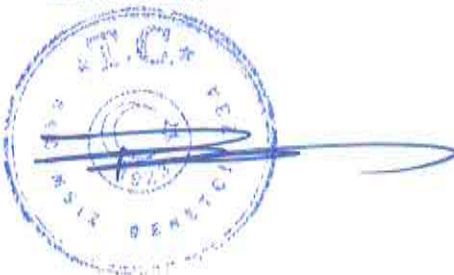
2.1.3 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi" ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2023 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2023 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihi itibarıyla cari satın alma gücü cinsinden ifade edilenler dışındaki tüm kalemler ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak endekslenir. Geçmiş yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden ifade edildiklerinden endekslenmemektedirler. Parasal kalemler nakit ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Duran varlıklar, iştirakler ve benzeri varlıklar, piyasa değerlerini aşmamak kaydıyla, tarihi maliyetleri üzerinden endekslenir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmiştir. Özkaynaklar içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların Şirket'e dahil olduğu veya Şirket içerisinde olduğu dönemlerde genel fiyat endekslerinin uygulanması sonucu yeniden düzenlenmiştir.
- Finansal durum tablosunda yer alan parasal olmayan kalemlerin endekslenmesinden etkilenen kar veya zarar tablosu kalemlerinden kar veya zarar tablosuna etkisi olanlar hariç olmak üzere, kar veya zarar tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının ilk defa finansal tablolara yansıtıldığı dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenir.
- Net parasal pozisyonda genel enflasyondan kaynaklanan kazanç veya kayıplar, parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve kar veya zarar tablosu hesaplarında yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyondaki bu kazanç veya kayıplar kar veya zarara dahil edilir.

TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

2.1.3 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir. Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyondaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir. Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir. Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

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 tablolara kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

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

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

2.2.1 Gelirlerin Kaydedilmesi (Devamı)

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 gerçekleştirilebilir 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.

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, olduğu 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 amortisman tabi tutulmuştur.

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

Döşeme ve 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.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

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 kazanabilir 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 2023 dönemine ait finansal tablolarında kâr zarar ile ilişkilendirilmiş değer düşüklüğü yoktur.

2.2.7 Araştırma Geliştirme Giderleri

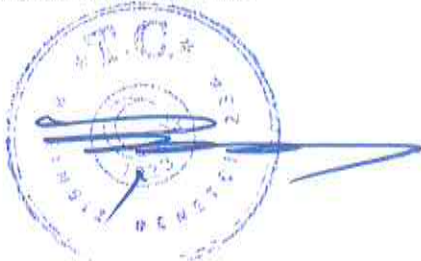
Araştırma giderleri gerçekleştiğinde gider kaydedilmektedir. Önceki dönemde gider kaydedilen geliştirme giderleri sonraki dönemde aktifleştirilemez.

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.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

2.2.8 Finansal Araçlar (Devamı)

Şirket finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede 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.

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.

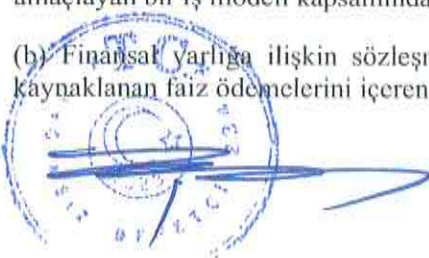
Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda Şirket, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürerek finansal tablo dışında bırakır.

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.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

2.2.8 Finansal Araçlar (Devamı)

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 değerlendirme 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.

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.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

2.2.8 Finansal Araçlar (Devamı)

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.

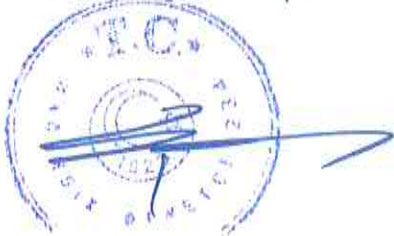
Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

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.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

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 ortalama, 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

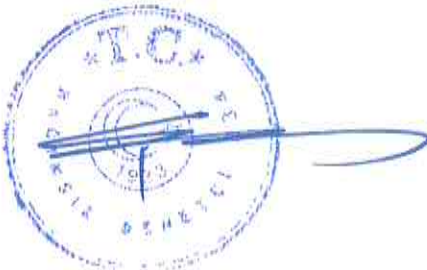
Şirket' in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, 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.

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.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

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 olarak 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.

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 yasallaşmış 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.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

2.2.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

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.

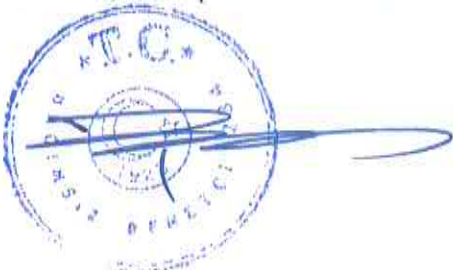
İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.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

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.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

2.2.19 Ticari Alacaklar ve Şüpheli Ticari Alacak Karşılıkları

Şirket tarafından bir alıcıya ürün sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirlerinden 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.

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 2023 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile; 1 Ocak - 31 Aralık 2023 dönemine ait dönem kar veya zarar tablosunu 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait dönem kar veya zarar tablosu ile, 1 Ocak - 31 Aralık 2023 dönemine ait diğer kapsamlı gelir tablosunu 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait diğer kapsamlı gelir tablosu ile, 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait dönem nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait ilgili finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 1 Ocak 2023 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

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

TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir.

TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi" ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

TFRS 17'nin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması

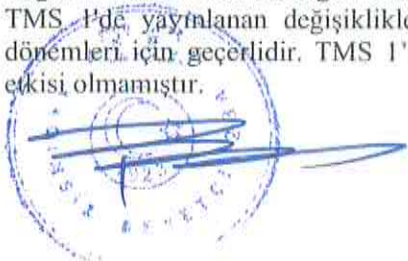
Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olmamıştır.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayımlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

TMS 1'de yayımlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 1'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGG, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir. Değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir.

TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 8'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Ertelenmiş Vergi

Ağustos 2021'de KGG, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir.

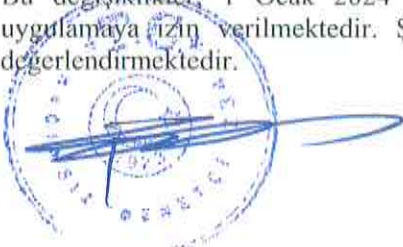
TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 12'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TMS 1'e İlişkin Değişiklikler- Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler'de belirtilen değişiklikler, raporlama tarihinde, işletmenin borcun kısa vadeli veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını değerlendirirken gelecekte uyulması gereken kredi sözleşmesi şartlarını dikkate almasına gerek olup olmadığına açıklık getirmektedir. İşletmeler kredi sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin ödemesini erteleme hakkının; raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlanmasına bağlı olması durumunda, söz konusu yükümlülükler uzun vadeli olarak sınıflandırılabilir. Bu tür durumlarda işletme, finansal tablo kullanıcılarının yükümlülüklerin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde geri ödenme riski taşıdığını anlamalarını sağlayacak bilgileri dipnotlarda açıklar. Bu değişiklikle, yatırımcıların bu tür borçların erken ödenebilir hale gelme riskini anlamalarına yardımcı olmak amacıyla uzun vadeli borçlar hakkında sağlanan bilgileri iyileştirilmiştir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir.

Bu Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular. Şirket, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7'ye İlişkin Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları TMS 7 ile TFRS 7 değişikliklerine ilişkin Kurul Kararı, 19 Eylül 2023 tarihinde KGK tarafından yayımlanmıştır.

Yapılan değişiklikle birlikte işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarına yönelik olarak aşağıdaki hususları açıklamaları yapmaları öngörülmektedir:

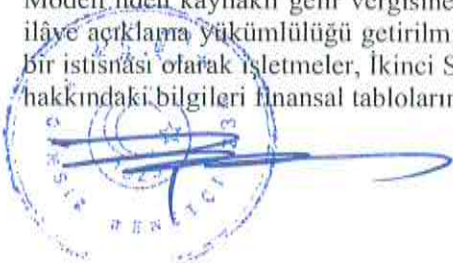
- Anlaşmaların hüküm ve koşulları,
- Tedarikçi finansmanı anlaşmasının parçası olan finansal yükümlülüklerin ve finansal durum tablosunda bu yükümlülüklerle ilişkilendirilen kalemlerin defter değeri, bu yükümlülüklerin ödenen kısımları; yükümlülüklerin nerede sınıflandırıldığı,
- Vade aralıkları,
- Likidite riski hakkında bilgiler.

TMS 7 ve TFRS 7'ye ilişkin değişiklikler, erken uygulanmasına izin verilmekte birlikte, 1 Ocak 2024 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanmak üzere yürürlüğe girecektir. Şirket, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 12 Gelir Vergileri'ne İlişkin Değişiklikler – Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kuralları

TMS 12 Gelir Vergileri değişikliklerine ilişkin Kurul Kararı 19 Eylül 2023 tarihinde KGK tarafından yayımlanmıştır.

Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kurallarına ilişkin değişiklikler ile bir şirketin İkinci Sütun Modeli'nden kaynaklı gelir vergisine maruz kalma durumunu daha iyi anlamalarına yardımcı olmak amacıyla ilâve açıklama yükümlülüğü getirilmiştir. Bu değişiklik ile TMS 12 Gelir Vergileri standardındaki hükümlerin bir istisnası olarak işletmeler, İkinci Sütun Gelir Vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri hakkındaki bilgileri finansal tablolarına yansıtmaz ve açıklamaz.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

TMS 12 Gelir Vergileri'ne İlişkin Değişiklikler – Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kuralları (Devamı)

İşletmeler, Uluslararası Vergi Reformu İkinci Sütun Modeli Kuralları'nda tanınan geçici istisnadan hemen yararlanabilir ancak 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için açıklamaları yapmak zorundadır. Şirket, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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

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

UMS 21 Değişiklikleri - Konvertibl olmama

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

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 2023 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.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

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 20'de yer almaktadır.

2.6 Devlet Tarafından Verilen Teşvikler

Devlet teşvikleri, Şirket'in bu teşviklerle ilgili gerekleri yerine getirdiği ve bu teşvikin alınacağı ile ilgili makul bir sebep oluşmadığı sürece muhasebeleştirilmez. Bu teşvikler, karşılama beklenen maliyetlerle eşleşecek şekilde ilgili dönemde gelirlere muhasebeleştirilir. Hükümetin yaptığı teşviklerden elde edilen gelir uygun bir gider kaleminden indirim olarak muhasebeleştirilir.

2.7 İşletmenin Sürekliliği

TTK'nın 376'ncı maddesine göre, son yıllık bilançodan, sermaye ile kanuni yedek akçeler toplamının yarısının zarar sebebiyle karşılıksız kaldığı anlaşılırsa, yönetim kurulu, genel kurul hemen toplantıya çağırır ve bu genel kurula uygun gördüğü iyileştirici önlemleri sunar.

Son yıllık bilanço'ya göre, sermaye ile kanuni yedek akçeler toplamının üçte ikisinin zarar sebebiyle karşılıksız kaldığı anlaşıldığı takdirde, derhâl toplantıya çağrılan genel kurul, sermayenin üçte biri ile yetinme veya sermayenin tamamlanmasına karar vermediği takdirde Şirket kendiliğinden sona erer.

Şirketin borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran işaretler varsa, yönetim kurulu, aktiflerin hem işletmenin devamlılığı esasına göre hem de muhtemel satış fiyatları üzerinden bir ara bilanço çıkartır. Bu bilançodan, aktiflerin, şirket alacaklılarının alacaklarını karşılamaya yetmediğinin anlaşılması hâlinde, yönetim kurulu, bu durumu şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesine bildirir ve şirketin iflasını ister. Meğerki iflas kararının verilmesinden önce, şirketin açığını karşılayacak ve borca batık durumunu ortadan kaldıracak tutardaki şirket borçlarının alacaklıları, alacaklarının sırasının diğer tüm alacaklıların sırasından sonraki sıraya konulmasını yazılı olarak kabul etmiş ve bu beyanın veya sözleşmenin yerindeliği, gerçekliği ve geçerliliği, yönetim kurulu tarafından iflas isteminin bildirileceği mahkemece atanan bilirkişilerce doğrulanmış olsun. Aksi hâlde mahkemeye bilirkişi incelemesi için yapılmış başvuru iflas bildirimi olarak kabul olunur.

Yönetim kurulu veya herhangi bir alacaklı yeni nakit sermaye konulması dâhil nesnel ve gerçek kaynakları ve önlemleri gösteren bir iyileştirme projesini mahkemeye sunarak iflasın ertelenmesini isteyebilir. Bu halde, İcra ve İflas Kanunu'nun 179 ila 179/b maddeleri uygulanır.

Şirket ortakları, Şirket'in finansal yükümlülüklerini yerine getirmekte zorluk yaşaması durumunda, işletmenin sürekliliği konusundaki kararlılıklarını göstermek amacıyla gerekli finansal desteği vereceklerini ifade ettikleri destek mektubunu vermişlerdir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

Şirket'in sektörel ve coğrafi faaliyet bölümleri bulunmamaktadır.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar**

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

4. NAKİT VE BENZERLERİ

	31 Aralık 2023	31.12.2022
Kasa Hesabı	38.715	6.360
Bankalar Hesabı	122.824	60.205
- Bankalar (Vadesiz Mevduat)	5.823	60.205
- Bankalar (Vadesi Üç Aya Kadar Olan Vadeli Mevduat)	117.001	-
Toplam	161.539	66.565

Banka vadeli mevduatlarının para cinsi bakımından dağılımı aşağıda açıklanmıştır;

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
TL	122.530	60.205
USD	294	-
Toplam	122.824	60.205

5. FİNANSAL YATIRIMLAR**Finansal Yatırımlar (Kısa Vadeli)**

Özel Kesim Tahvil Senet ve Bonoları

Toplam

	31.12.2023	31.12.2022
	552.938	2.240.912
Toplam	552.938	2.240.912

6. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER**a) Finansal Yükümlülükler**

Şirket'in finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

b) Diğer Yükümlülükler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kredi Kartı Borçları	-	17.165
Toplam	-	17.165



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ticari alacaklar detayı aşağıdaki gibidir:

a) Ticari Alacaklar

İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (Kısa Vadeli)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alıcılar	58.931	764.420
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar Reeskontu (-)	(2.186)	-
Şüpheli Ticari Alacaklar	13.150	21.668
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(13.150)	(21.668)
Toplam	56.745	764.420

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin vade süresi ortalama 1 aydır.

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Açılış Bakiyesi	21.668	21.668
2022 Endeksleme Farkı	(8.518)	-
Kapanış bakiyesi	13.150	21.668

Vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış alacakların yaşlandırması;

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadesini 1 yıldan fazla geçmiş	13.150	21.668
	13.150	21.668

b) Ticari Borçlar

İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar (Kısa Vadeli)

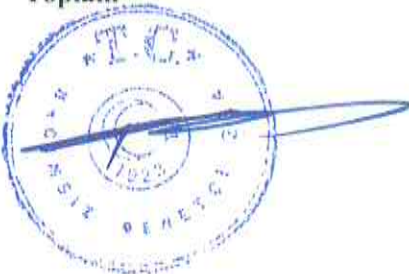
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Satıcılar	146.295	128.020
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borç Reeskontu (-)	(6.592)	-
Diğer Ticari Borçlar	4.700	-
Toplam	144.403	128.020

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (Kısa Vadeli)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.000	1.648
Toplam	1.000	1.648



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar**

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

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)**İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (Uzun Vadeli)**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen Depozito ve Teminatlar	528	870
Toplam	528	870

b) Diğer Borçlar**İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar (Kısa Vadeli)**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	59.871	106.295
Toplam	59.871	106.295

c) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personele Borçlar	175.494	2.004
Ödenecek SGK	52.920	100.051
Personele Ait Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	3.861	48.415
Toplam	232.275	150.470

10. STOKLAR

Şirket'in stokları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

11. CANLI VARLIKLAR

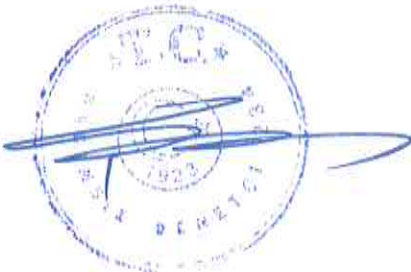
Şirket'in canlı varlıkları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

12. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen Sipariş Avansları	12.859	9.128
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	42.526
Toplam	12.859	51.654

Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan Sipariş Avansları	47.000	48.687
Toplam	47.000	48.687



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar**

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

12. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**Diğer Dönen Varlıklar**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İş Avansları	14.573	151.879
İş Avansları (İlişkili Taraf)	39.932	-
Toplam	54.505	151.879

İlişkili taraflara verilen iş avansları şirket ortaklarından, Zeki DAĞTARLA 27.013-TL ve Dursun EROĞLU 12.919-TL'dir.

Cari Dönem Vergi Varlıkları

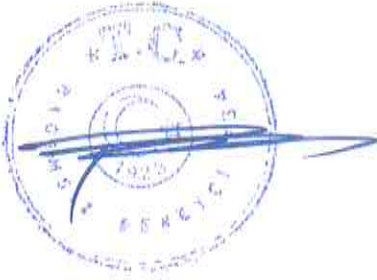
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peşin Ödenen Vergiler	15.184	-
Toplam	15.184	-

13. SATIŞ AMAÇLI DURAN VARLIKLAR

Şirket'in satış amaçlı duran varlıkları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

14. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Yoktur.)



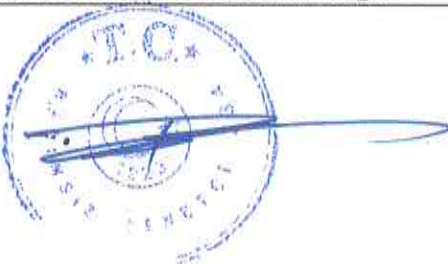
4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar**

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

15. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet</u>		
1 Ocak 2023	135.591	135.591
Alımlar	40.279	40.279
Enflasyon Farkı	70.672	70.672
31 Aralık 2023 Kapanış Bakiyesi	246.542	246.542
<u>Birikmiş Amortisman</u>		
1 Ocak 2023	60.224	60.224
Cari Dönem Amortismanı	29.282	29.282
Enflasyon Farkı	15.283	15.283
31 Aralık 2023	104.789	104.789
1 Ocak 2023 Net Defter Değer	75.367	75.367
31 Aralık 2023 Net Defter Değer	141.753	141.753

31 Aralık 2022	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet</u>		
1 Ocak 2022	85.210	85.210
Alımlar	26.100	26.100
Enflasyon Farkı	24.281	24.281
Sunum Endeks Farkı	87.827	87.827
31 Aralık 2022 Kapanış Bakiyesi	223.418	223.418
<u>Birikmiş Amortisman</u>		
1 Ocak 2022	37.745	37.745
Cari Dönem Amortismanı	15.582	15.582
Enflasyon Farkı	6.897	6.897
Sunum Endeks Farkı	39.009	39.009
31 Aralık 2022	99.233	99.233
1 Ocak 2022 Net Defter Değer	47.465	47.465
31 Aralık 2022 Net Defter Değer	124.185	124.185



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar**

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

16. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023	Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	Toplam
<u>Maliyet</u>		
1 Ocak 2023	4.122	4.122
Alımlar	-	-
Transfer	-	-
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2023	4.122	4.122
<u>Birikmiş Amortisman</u>		
1 Ocak 2023	4.122	4.122
Cari Dönem Amortismanı	-	-
Transfer	-	-
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2023	4.122	4.122
1 Ocak 2023 Net Defter Değer	-	-
31 Aralık 2023 Net Defter Değer	-	-

31 Aralık 2022	Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	Toplam
<u>Maliyet</u>		
1 Ocak 2022	4.122	4.122
Alımlar	-	-
Transfer	-	-
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2022	4.122	4.122
<u>Birikmiş Amortisman</u>		
1 Ocak 2022	4.122	4.122
Cari Dönem Amortismanı	-	-
Transfer	-	-
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2022	4.122	4.122
1 Ocak 2022 Net Defter Değer	-	-
31 Aralık 2022 Net Defter Değer	-	-



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

17. KULLANIM HAKKI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket'in merkez adresine ait kira sözleşmesinden kaynaklı beş yıllık kullanım hakkı varlığı bulunmaktadır.

a) Kullanım Hakkı Varlıkları

31 Aralık 2023	Binalar	Toplam
1 Ocak İtibarıyla Bakiye	-	-
Girişler	287.493	287.493
Dönem Amortisman Gideri	(45.752)	(45.752)
Kapanış Bakiyesi	241.741	241.741

b) Kullanım Hakkı Yükümlülükleri (Kısa Vadeli)

31 Aralık 2023	Binalar	Toplam
Kısa Vadeli Yükümlülükler	117.900	117.900
Döneme Ait Kiralama Giderler İptalleri	(55.625)	(55.625)
Finansman Maliyeti	18.570	18.570
Kapanış Bakiyesi	80.845	80.845

c) Kullanım Hakkı Yükümlülükleri (Uzun Vadeli)

31 Aralık 2023	Binalar	Toplam
Uzun Vadeli Yükümlülükler	178.520	178.520
Kapanış Bakiyesi	178.520	178.520

18. ŞEREFİYE

Şirket'in şerefiye varlıkları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

19. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Şarta Bağlı Varlık ve Borçlar

	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vergi Karşılığı	-	384.311
Dönem Karından Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yüküm.	-	(137.034)
Toplam	-	247.277

b) Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İzin Karşılığı	18.487	28.321
Toplam	18.487	28.321



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

19. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kullanılmamış, izin tahakkukları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Açılış bakiyesi	28.321	6.992
İzin karşılıkları iptali	(9.834)	-
Dönem gideri	-	21.329
Kapanış bakiyesi	18.487	28.321

c) Taahhütler ve Zorunluluklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla şirket'in teminat/rehin/ipotek/kefalet ("TRİK") bulunmamaktadır.

d) Dava ve İhtilaflar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket tarafından yürütülen dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur).

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

e) Sigorta Poliçeleri

31 Aralık 2023

Sigortalanan Aktifin Cinsi/ Sigorta Türü	Sigorta Şirketi	Sigortaya Esas Alınan Tutar	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Mesleki Sorumluluk Poliçesi	Corpus Sigorta A.Ş.	2.500.000	17.12.2023	17.12.2024
TOPLAM		2.500.000		

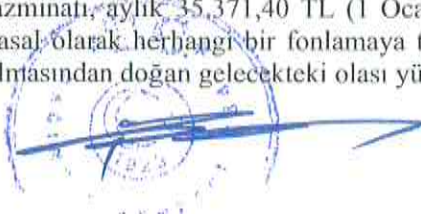
31 Aralık 2022

Sigortalanan Aktifin Cinsi/ Sigorta Türü	Sigorta Şirketi	Sigortaya Esas Alınan Tutar	Sigorta Başlama Tarihi	Sigorta Sona Erme Tarihi
Mesleki Sorumluluk Poliçesi	Gulf Sigorta A.Ş.	4.119.325	17.12.2022	17.12.2023
TOPLAM		4.119.325		

20. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 35.371,40 TL (1 Ocak 2023: 19.982,83 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.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

20. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

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 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Şirket'in kıdem tazminatı hesaplamasında 01 Ocak 2024 tarihinde geçerli olan 35.371,40 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. (01 Ocak 2023: 19.982,83 TL).

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İskonto Oranı	2,46%	2,92%
Emeklilik Olasılığının Tahmini için Devir Hızı Oranı	85,94%	86,99%
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	407.025	371.593
Toplam	407.025	371.593

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Açılış bakiyesi	225.518	171.897
Hizmet maliyeti	121.686	108.055
Faiz maliyeti	101.756	39.401
Ödenen kıdem tazminatları	(50.644)	(171.897)
Aktüeryal kayıp / kazanç	8.710	224.137
Kapanış bakiyesi	407.025	371.593

21. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Şirket'in ortakları ve sermaye içerisindeki payları aşağıdaki gibidir:

Ortaklar

	Oran %	31 Aralık 2023	Oran %	31 Aralık 2022
Zeki DAĞTARLA	33,20%	332.000	33,20%	332.000
Hüsniye YILDIRIM	33,40%	334.000	33,40%	334.000
Dursun EROĞLU	33,40%	334.000	33,40%	334.000
Ödenmiş Sermaye Toplamı		1.000.000		1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları (*)		4.601.325		4.601.325
Toplam Sermaye		5.601.325		5.601.325



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar**

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

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

Şirket'in sermayesi 1.000 adet hisseden oluşmaktadır. (2022: 1.000 adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1.000- TL'dir. (2022: 1.000- TL). Şirket, kayıtlı sermaye sistemine geçmemiştir. Şirket'in imtiyazlı hisse senedi bulunmamaktadır.

(*) Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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.

Kardan kısıtlanmış yedekler Yoktur. (31 Aralık 2023: Yoktur.)

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem Başı	(228.998)	(55.985)
Kıdem Tazminatı Aktüeryal Kayıp/Kazanç	(8.710)	(216.266)
Ertelenmiş Vergi Etkisi	2.177	43.253
2022 Endeksleme Farkı	90.020	-
Toplam	(145.510)	(228.998)

d) Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem Başı	(3.018.607)	(1.742.690)
Önceki Yıl Dönem Kar/Zararı	37.455	(155.886)
İlaveler	(729.702)	(1.866.369)
Dönem Sonu	(3.710.854)	(3.018.607)

e) Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş Yıl Kar/Zararı	(3.710.854)	(3.018.607)
Dönem Net Karı/Zararı	(1.508.054)	37.455
Dönem Sonu Dağıtılabilir Kar/(Zarar)	(5.218.908)	(2.981.152)

Şirket'in kar dağıtımına konu edilecek kaynakları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Yoktur).



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar**

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

22. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

a) Hasılat	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yurtiçi Satışlar	5.735.184	7.539.344
Satıştan İadeler (-)	(6.567)	-
Toplam	5.728.617	7.539.344

b) Satışların Maliyeti	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(7.028.395)	(6.167.236)
Personel Giderleri	(5.030.532)	(3.851.416)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	(66.990)
Yıllık İzin Karşılığı	-	(16.800)
Kullanım Hakkı Amortisman Gideri	(57.136)	-
Ekspertiz Gideri	(1.940.727)	(2.232.030)
Hizmet Üretim Maliyeti Yansıtma Hesabı	7.028.395	6.167.236
Toplam	(7.028.395)	(6.167.236)

	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
I. Satılan Mal Maliyeti	-	-
III. Satılan Hizmet Maliyeti	7.028.395	6.167.236
IV. Diğer Satışların Maliyeti	-	-
Satışların Maliyeti (I+II+III+IV)	7.028.395	6.167.236

Hizmet üretim giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir.

Hizmet Üretim Gideri	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personel Giderleri	5.030.532	3.851.416
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	66.990
Yıllık İzin Karşılığı	-	16.800
Kullanım Hakkı Amortisman Gideri	57.136	-
Ekspertiz Gideri	1.940.727	2.232.030
	7.028.395	6.167.236



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar**

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

23. FAALİYET GİDERLERİ

Gider Dağılımı	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Genel Yönetim Giderleri	(540.479)	(461.401)
Toplam	(540.479)	(461.401)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla genel yönetim giderleri detayı aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Haberleşme Giderleri	(15.950)	(14.085)
Büro Giderleri	-	(74.722)
Kiralama Giderleri	-	(70.852)
Müşavirlik, Denetim ve Danışmanlık Giderleri	(487.961)	(266.233)
Vergi Resim Harç Giderleri	-	(9.607)
Amortisman ve Tükenme Payları	(36.568)	(25.902)
Toplam	(540.479)	(461.401)

24. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

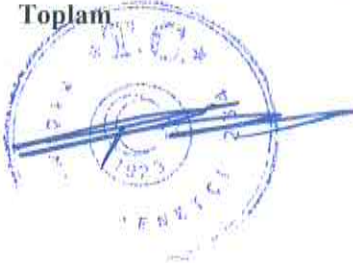
31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla niteliklerine göre giderler aşağıdaki gibidir:

Personel Giderleri	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hizmet Üretim Maliyeti	(5.030.532)	(3.851.416)
Toplam	(5.030.532)	(3.851.416)

Amortisman ve İtfa Giderleri	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hizmet Üretim Maliyeti	(57.136)	-
Genel Yönetim Giderleri	(36.568)	(25.902)
Toplam	(93.704)	(25.902)

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

a) Diğer Faaliyet Gelirleri	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari Alacaklar Vade Farkı ve Faiz Gelirleri	189.381	-
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Kıdem Karşılığı)	50.644	-
Cari Dönem Reeskont Geliri	8.232	1.660
Önceki Dönem Reeskont İptali	8.506	12.351
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	73.311	67.224
Toplam	330.074	81.235



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

b) Diğer Faaliyet Giderleri

	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem Tazminatı Karşılık Gideri	(121.686)	-
Çalışanlara Sağlanan Diğer Faydalar Karşılığı	(1.299)	-
Cari Dönem Reeskont Gideri	(215)	(9.918)
Önceki Dönem Reeskont İptali	(1.424)	(1.353)
Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar	(11.223)	(22.020)
Toplam	(135.847)	(33.292)

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

a) Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Mevduat Faiz Geliri	22.349	-
Menkul Kıymet Satış Karları	122.321	778.501
Toplam	144.670	778.501

b) Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Yoktur).

27. FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

a) Finansman Gelirleri

Şirket'in finansman gelirleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Yoktur).

b) Finansman Giderleri

	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(125.525)	(4.114)
Toplam	(125.525)	(4.114)

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

Vergi Gideri

	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)	-	(384.311)
Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	69.627	(96.801)
Toplam	69.627	(481.112)



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar**

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

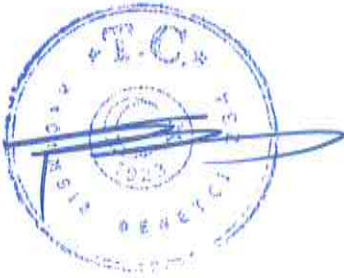
**28. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)
(Devamı)**

	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vergi karşılığının mutabakatı:		
Vergi Öncesi Kar	(1.188.194)	1.653.109
Kurumlar Vergisi Oranı %25 (2022: %23)		
Vergi Etkisi:	-	(380.215)
- Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	-	(4.096)
- Düzeltme Kayıtları Etkisi	119.882	(96.801)
Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri	119.882	(481.112)

Ertelenmiş Vergi (Varlıkları)/Yükümlülükleri:

	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Amortisman / ve İtfa Farklılıkları	(2.819)	(3.791)
Kullanım Hakkı Varlıkları Farklılıkları	1.560	-
Alacaklara İlişkin Değerleme Farklılıkları	548	-
Diğer Duran Varlıklar Farklılıkları	77.490	-
Borçlara İlişkin Değerleme Farklılıkları	(1.648)	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar İlişkin Farklılıkları	4.622	7.080
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	101.756	90.878
Diğer Düzeltmeler Enflasyon Düzetme Farkları	(14.968)	(7.298)
	166.541	86.869
Ertelenmiş Vergi (Varlıkları)	185.976	97.958
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	(19.435)	(11.088)

1 Ocak-31 Aralık 2023 dönemi ertelenmiş vergi hesaplamasında; TMS-12 "Gelir Vergileri" standardının ölçme başlığı içerisinde yer verilen "ertelenmiş vergi varlıkları veya borçları raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranlarına (ve vergi kanunlarına) dayanılarak varlıkların gelire dönüştüğü veya borçların ödendiği dönemlerde uygulanması beklenen vergi oranları kullanılmak suretiyle hesaplanır." hükmü gereği Türkiye'deki Şirket ve bağlı ortaklıkları ertelenmiş vergi hesaplamasında %25 oranı dikkate alınmıştır.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

29. 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 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem Karı / (Zararı)	(1.508.054)	37.455
Hisse Adedi	1.000	1.000
Pay Başına Düşen Kazanç/(Kayıp)	(1.508)	37

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili Taraf Bakiyeleri

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ilişkili taraf bakiyeleri yoktur (31 Aralık 2022: Yoktur).

b) İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara yapılan işlemleri yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

c) Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda ve Hizmetler

1 Ocak -31 Aralık 2023 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 1.240.434 TL'dir (1 Ocak- 31 Aralık 2022: 617.472 TL).

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

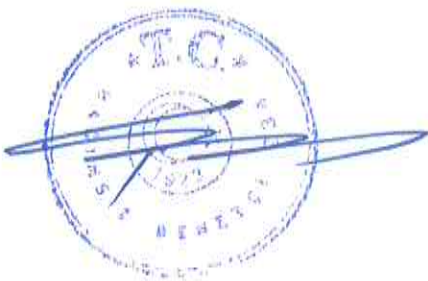
Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını arttırmayı hedeflemektedir.

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.



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla net borç (özkaynaklar + net borç) oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam Borçlar	1.187.861	1.108.916
Eksi: Hazır Değerler	(161.539)	(66.565)
Net borç	1.026.322	1.042.351
Özkaynaklar	236.907	2.391.175
Toplam İşletme Sermayesi	1.263.229	3.433.526
Borç / Toplam Sermaye	81,25%	30,36%

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 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla önemli seviyede dövizli hesap bakiyeleri yoktur.

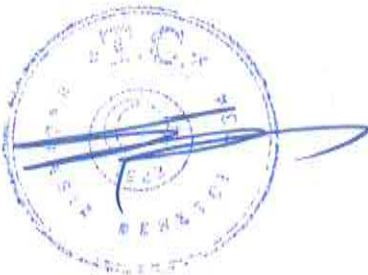
d) Faiz Oranı Riski ve Yönetimi

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal Varlıklar	552.938	1.360.000
Finansal Yükümlülükler	-	-

e) Kredi Riski Yönetimi

Finansal araçları elinde bulundurmamak, 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 2023 Tarihi İtibariyle

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

e) Kredi Riski Yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2022	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	764.420	-	2.518	60.205
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	764.420	-	2.518	60.205
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	21.668	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(21.668)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi**31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar**

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

31. 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 2023

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	Vadesi Geçmiş	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	436.549	443.140	-	383.269	59.871	-
Ticari Borçlar	144.403	150.994	-	150.994	-	-
Diğer Borçlar	292.146	292.146	-	232.275	59.871	-

31 Aralık 2022

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	Vadesi Geçmiş	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	384.785	386.209	-	279.914	106.295	-
Ticari Borçlar	128.020	129.444	-	129.444	-	-
Diğer Borçlar	256.765	256.765	-	150.470	106.295	-



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

32. FİNANSAL ARAÇLAR

32.2 Gerçeğe Uygun Değer

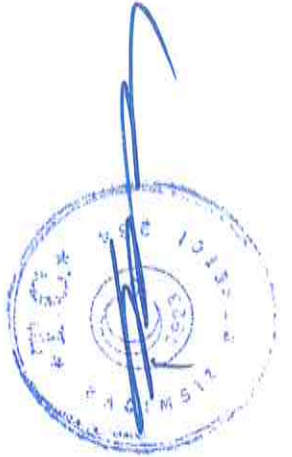
Şirket, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

32.3 Türev Finansal Enstrümanlar ve Riskten Korunma İşlemleri

Şirketin riskten korunma muhasebesi çerçevesinde yaptığı işlem bulunmamaktadır.

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri:

31 Aralık 2023	Krediler ve		İtfa edilmiş		Gerçeğe uygun	Dipnot
	alacaklar (nakit ve	Satılmaya hazır	değerinden gösterilen	Defter değeri	değeri	Referansları
Finansal varlıklar						
Nakit ve Nakit Benzerleri	161.539	-	-	161.539	161.539	4
Ticari Alacaklar	56.745	-	-	56.745	56.745	8
Diğer Alacaklar	1.528	-	-	1.528	1.528	9
Diğer Dönen Varlıklar	82.548	-	-	82.548	82.548	12
Kullanım Hakkı Varlıkları	241.741	-	-	241.741	241.741	17
Finansal yükümlülükler						
Finansal Borçlar	259.365	-	-	259.365	259.365	7
Ticari Borçlar	144.403	-	-	144.403	144.403	8
Diğer Borçlar	292.146	-	-	292.146	292.146	9



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

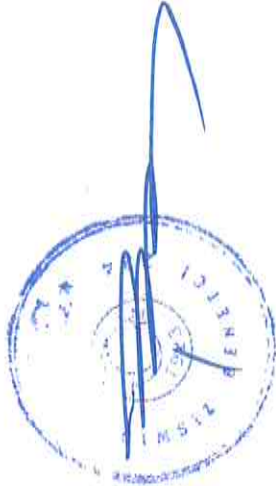
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

32. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri:

31 Aralık 2022	Krediler ve		İtfa edilmiş		Gerçeğe uygun değeri	Dipnot Referansları
	alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri		
Finansal varlıklar						
Nakit ve Nakit Benzerleri	66.565	-	-	66.565	66.565	4
Ticari Alacaklar	764.420	-	-	764.420	764.420	8
Diğer Alacaklar	2.518	-	-	2.518	2.518	9
Diğer Dönen Varlıklar	203.533	-	-	203.533	203.533	12
Finansal yükümlülükler						
Finansal Borçlar	17.165	-	-	17.165	17.165	7
Ticari Borçlar	128.020	-	-	128.020	128.020	8
Diğer Borçlar	256.765	-	-	256.765	256.765	9



4A Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

33. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirketin' in 1 Ocak-31 Aralık 2023 ve 1 Ocak -31 Aralık 2022 dönemlerinde Bağımsız Denetim Kuruluşundan (BDK) aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	20.000	16.477
Toplam	20.000	16.477

34. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Şirket 5510 sayılı Kanun uyarınca aylık prim ve hizmet belgelerini yasal süre içinde vermesi, SGK'ya prim, idari para cezası, gecikme cezası ve gecikme zammı borcu bulunmaması sebebiyle malullük, yaşlılık ve ölüm sigortaları primlerinden, işveren hissesinin %5 puanlık kısmına isabet eden kısmı Hazinece karşılanmaktadır.

35. RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASINDAKİ OLAYLAR

Yoktur.

