

**ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**31.12.2022 TARİHİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



GÖRÜŞ BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

A- Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Şirketi'nin ("Şirket") 31.12.2022 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel öz kaynak değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, "ilişikteki bireysel finansal tablolar", Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Şirketi'nin 31.12.2022 tarihi itibarıyla bireysel finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayınlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayınlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayınlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile bireysel finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etike 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 ilkesinin açıklandığı, dipnot 2.1'de belirtilen hususa dikkat çekiyoruz. Ancak bu husus tarafımızca verdiğimiz sınırlı olumlu görüşe ek olarak sunulacak bir durum teşkil etmemektedir.

4. Kilit Denetim Konuları

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





GÖRÜŞ BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

<i>Kilitli denetim konuları</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Maddi duran varlıklar Şirket'in finansal tablolarında, maddi duran varlıklar, Şirket'in varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Şirket muhasebe politikası olarak maliyet modelini seçmiş olup, maddi duran varlıklar finansal tablolarda maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki değeri ile gösterilmektedir. Maddi duran varlıkların net defter değerinin finansal tablolar açısından önemli olması nedeniyle tarafımızca kilit denetim konusu olarak seçilmiştir.	Denetimimiz sırasında, maddi duran varlık kalemleri ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: -Şirket'in tüm amortisman hesaplamaları yeniden hesaplama yöntemiyle kontrol edilmiş, faydalı ömür ile ilgili muhasebe tahminlerinin makul ve tutarlı olup olmadığı test edilmiş ve hesaplanan amortismanların kayıtlarla mutabakatı sağlanmıştır.

5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

6. Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak bireysel 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.



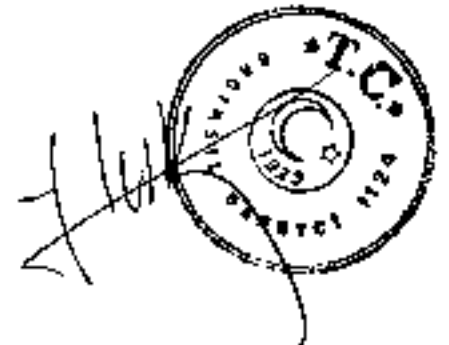


GÖRÜŞ BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki

Muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüphecilüğimizi sürdürmekteyiz. Terafımızca ayrıca:

- Bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüzde dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama durumu uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarına uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile 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 kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmadık hâlinde, raporumuzda, Bireysel 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.
- Bireysel finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtip yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya 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.





B- Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafınızca denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi İsmail Işık'tır.

Görüş Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

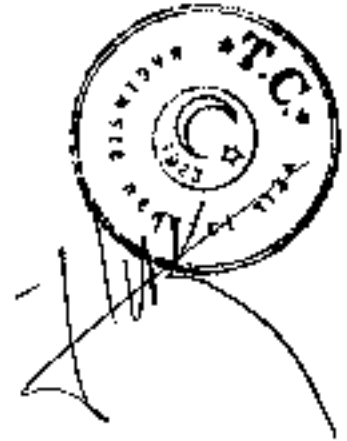


İsmail Işık YMM
Sorumlu Denetçi
İzmir, 31 Mart 2023

İÇİNDEKİLER

SAYFA

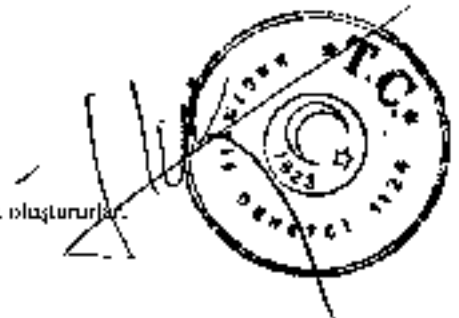
FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KAR VEYA (ZARAR) VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZ KAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-45



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar TL. olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	44.1	1.609.979	842.137
Finansal Yatırımlar	44.2	12.401	12.401
Ticari Alacaklar		3.686.072	1.286.375
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	3.686.072	1.286.375
Diğer Alacaklar		410.503	150.460
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	410.503	150.460
Peşin Ödenmiş Giderler	11	731.174	328.417
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	27	1.498.085	1.175.388
<u>Dönen Varlıklar</u>		7.948.214	3.795.178
Kullanım Hakkı Varlıklar	14	187.930	158.396
Maddi Duran Varlıklar	13	3.404.124	2.897.459
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		93.247	75.376
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	16	93.247	75.376
<u>Entelenmiş Vergi Varlığı</u>	38	852.665	342.118
<u>Duran Varlıklar</u>		4.537.966	3.473.349
<u>TOPLAM VARLIKLAR</u>		12.486.180	7.268.527

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamı ayrı parçasını oluştururlar.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Dipnot 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	44.3	1.049.460	44.300
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	44.3	1.611.682	930.187
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	14	98.146	172.172
Diğer Finansal Yükümlülükler	44.3	314.892	226.131
Ticari Borçlar		1.357.003	969.488
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	1.357.003	969.488
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	26	1.310.811	918.847
Diğer Borçlar		272.570	83.481
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	272.570	74.341
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	-	9.140
Entelelliği Gelirler	11	99.703	99.954
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	38	384.178	134.795
Kısa Vadeli Karşılıklar	26	394.060	161.989
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		394.060	161.989
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	27	3.002.790	1.073.603
Kısa Vadeli Yükümlülükler		9.895.295	4.814.947
Uzun Vadeli Borçlanmalar	44.3	853.019	526.677
Uzun Vadeli Karşılıklar	26	1.417.548	343.818
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		1.417.548	343.818
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	27	444.067	540.674
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.714.634	1.411.169
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		(123.749)	1.042.411
Ödenmiş Sermaye	28	1.100.000	1.100.000
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	28	(1.141.392)	(243.512)
<i>Tanıtlanmamış foyda planları ile ilgili kazanç/kayıpları</i>		(1.141.392)	(243.512)
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		72.757	25.349
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları		90.034	225.849
Net Dönem Karı/Zararı		(245.148)	(65.275)
Özkaynaklar		(123.749)	1.042.411
TOPLAM KAYNAKLAR		12.486.180	7.268.527

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLERİ EMİE VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK - 31 ARALIK 2022 ve 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
 (Aksi belirtilmedikçe tutarlar TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetörden Geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetörden Geçmiş 31 Aralık 2021
Hesaplar			
Satışların Maliyeti (-)	29	38.202.699	19.211.394
Brüt Kar/(Zarar)	29	(31.706.296)	(15.085.889)
		6.496.313	4.125.505
BRÜT KAR/ZARAR		6.496.313	4.125.505
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	(6.421.191)	(3.338.334)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	1.773.009	331.267
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(1.517.026)	(1.377.999)
ESAS FAALİYET KAR/ZARARI		338.905	(259.561)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	339.821	418.861
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	33	(69.093)	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI		609.633	159.300
Finansman Gelirleri	35	301.864	165.798
Finansman Giderleri (-)	35	(859.610)	(270.543)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARARI		43.887	54.555
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(289.035)	(119.830)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	38	(531.384)	(348.156)
Birleştirilmiş Vergi Gideri/Geliri	38	242.349	228.326
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KAR/ZARARI		(245.148)	(65.275)
DÖNEM KAR/ZARARI		(245.148)	(65.275)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanınılan emeklilik fayda yükümlülüklerindeki aktüeryal kazançlar ve (kayıplar)	26	(1.166.078)	(250.818)
Tanınılan emeklilik fayda yükümlülüklerindeki aktüeryal kayıpların vergi etkisi	38	268.198	62.700
Vergi sonrası diğer kapsamlı gelir		(897.880)	(188.118)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(1.143.028)	(243.389)

Ekteki diğerler finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmazlar.

ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLERİ VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

01 Ocak - 31 Aralık 2022 ve 2021 Hesap Dönemlerine Ait Özkaynak Değişim Tablosu

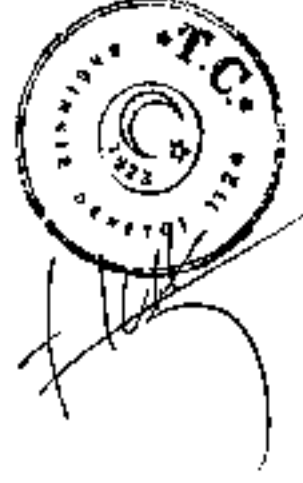
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar TL olarak ifade edilmiştir.)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler
	Birlikmiş Karlar

	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Ölçüm Kazancı/Kayıpları	Yasal Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Net Dönem Karı	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2021 itibarıyla bakiyeleri	1.100.000	(55.399)	25.349	(43.550)	375.919	1.402.319
Net dönem kar	--	--	--	--	(65.275)	(65.275)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	--	(188.115)	--	--	--	(188.115)
Transferler	--	--	--	375.919	(375.919)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	(188.115)	--	375.919	(441.194)	(253.388)
Kar payları	--	--	--	(106.520)	--	(106.520)
31 Aralık 2021 itibarıyla bakiyeleri	1.100.000	(243.512)	25.349	225.849	(65.275)	1.042.411

1 Ocak 2022 itibarıyla bakiyeleri	1.100.000	(243.512)	25.349	225.849	(65.275)	1.042.411
Net dönem kar	--	--	--	--	(245.148)	(245.148)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	--	(897.880)	--	--	--	(897.880)
Transferler	--	--	47.408	(112.683)	65.275	--
Toplam kapsamlı gelir	--	(897.880)	47.408	(112.683)	(179.873)	(1.143.028)
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış / (Azalış)	--	--	--	(23.132)	(23.132)	(23.132)
31 Aralık 2022 itibarıyla bakiyeleri	1.100.000	(1.141.392)	72.757	90.034	(245.148)	(123.749)

Üçüncü dönemlik finansiel tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



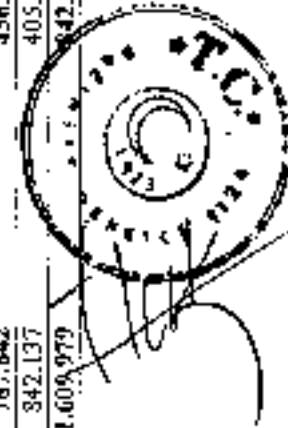
ARVİS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

01 OCAK - 31 ARALIK 2022 VE 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2021
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı	38	2.476.226	2.394.800
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(245.148)	(65.273)
Amortisman ve İfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler		2.768.261	911.460
Çalışanlara Sağlanan Faydaları İlişkin Karşılıklar (İzaltı) ile İlgili Düzeltmeler	13,14,16	2.381.378	1.010.111
Alacaklıların Değer Düşüklüğü (İzaltı) ile İlgili Düzeltmeler	26	315.797	178.616
Erkenmiş Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	8	3.647	1.401
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	38	268.198	62.705
Faiz Giderileri ile İlgili Düzeltmeler		(285.802)	(71.171)
Nakit Dışı Kaftemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		528.642	87.777
Gerçeğe Uygun Diğer Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	38	(510.547)	(291.031)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		66.948	(66.948)
Ticari Alacaklardaki (Artış)/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		276.193	1.864.237
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler		(2.403.144)	(894.994)
Ticari Borçlardaki Artış/ (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(649.688)	728.564
Çalışanlara Sağlanan Faydaları Karşılığında Borçlardaki Artış (Azalış)		187.515	303.085
Peşin Ödenmiş Giderilerdeki (Artış)/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		391.964	667.971
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler		(402.757)	(200.315)
Erkenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		2.952.954	1.159.992
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(251)	99.954
Vergi Ödemeleri (-)		2.799.506	2.710.422
Ödenen kadem tuzminatları ve primler		(147.206)	(213.361)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	26	(176.074)	(102.261)
Maddi duran varlıklar alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.286.776)	(840.283)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	(1.506.856)	(1.011.752)
Maddi olmayan duran varlıklar alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	296.350	232.970
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞLARI	16	(76.270)	(61.501)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(421.608)	(1.117.801)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		(1.585.737)	(775.126)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	14	3.585.060	491.381
Ölenün Faiz	35	(1.994.724)	(575.570)
Ödenen Kar Payları (-)	28	(426.207)	(151.966)
Ödenen Kar Payları (-)		--	(106.520)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C)		767.842	436.716
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		342.137	405.421
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	42,1	1.609.979	842.137

Ekteki dipnotlar finansal tablolara ilişkin ayrıntılı parçaları oluştururlar.



1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Genel

Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Şirket"), 02 Ekim 2012 tarihinde İzmir'de kurulmuş olup, 08 Ekim 2012 tarihli 8169 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde tescil ve ilan olmuştur.

Şirket, 06 Aralık 2012 tarihli 42/135 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu kararıyla gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Şirket Türkiye'de faaliyet göstermekte olup şirket merkezi, Halkapınar 1004 No.5/329-330-336 Konak/İzmir adresinde bulunmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 72 kişidir. (31 Aralık 2021: 71).

Şirket'in Faaliyet Alanı

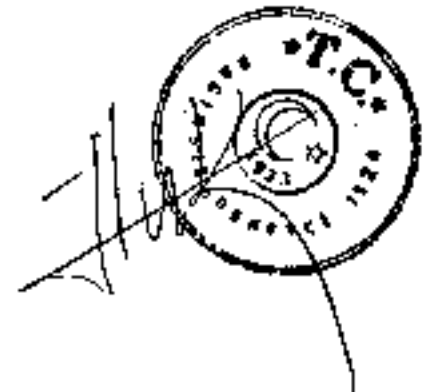
Şirket'in faaliyet alanı; her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullere, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belli tarihteki mutlak değerinin tarafsız ve bağımsız olarak takdirine gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermektir.

Sermaye Yapısı

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sermayesi 1.100.000 TL (31 Aralık 2021: 1.100.000 TL) olup ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	TL	%	TL	%
Ayşe Kuruçay	309.210	28%	309.210	28%
Tuyan Uluğtürban	259.710	24%	259.710	24%
Mustafa Yıldızhan	234.960	21%	234.960	21%
Serkan Sezer	186.120	17%	186.120	17%
Arda Kabakçıoğlu	110.000	10%	110.000	10%
Toplam	1.100.000	100%	1.100.000	100%

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in 1.100.000 TL olan sermayesi 1.100.000 adet nominal paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 1.100.000 TL olan sermayesi 1.100.000 adet nominal paydan oluşmaktadır).



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilmek suretiyle sunulmuştur.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (TTK), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

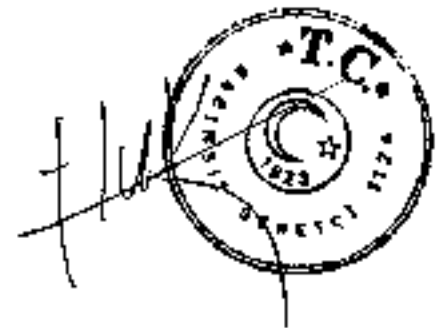
Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, özkaynak kalemlerinin toplamı 123.749 TL, terse dönmüş olup toplam yükümlülüğünün 12.609.929 TL, toplam varlığının ise 12.486.180 TL olduğu ve yükümlülüklerinin 123.749 TL tutarında karşılıksız kaldığı görülmektedir. Bu sebepler göz önünde bulundurulduğunda işletmenin sürekliliğinin tehlike altında olduğu gözlemlenmekte olup Şirket hissedarları Şirket'in faaliyetlerinin devam ettirilmesi ve finansal yönden desteklenmesi konusunda kararlı olduklarını bildirmişlerdir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerektiği görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.



Kullanılan Para Birimi

Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket'in yabancı para birimi ağırlıklı olarak USD cinsinden işlemleri bulunmakla beraber tüm işlemleri ve muhasebe kayıtları Türk Lirası cinsinden tutulmaktadır. Bu nedenle yabancı paralı işlemler ilgili standartlara göre kur değerlemesine tabi tutularak mali tablolara yansımaktadır.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla T.C. Merkez Bankası döviz alış kurları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
USD	18,6983	13,3290

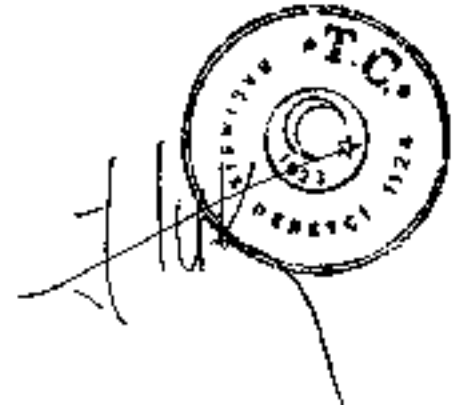
2.2) Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, raporlama dönemi itibarıyla raporlanan varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların yönetim tarafından belirlenmesini gerektirmektedir. Muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları, geçmiş tecrübe, diğer faktörler ile o günün koşullarıyla gelecekteki olaylar hakkında makul beklentiler dikkate alınarak değerlendirilir. Bu tahmin ve varsayımlar, yönetimin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar, varsayımlarından farklılık gösterebilir.

2.3) Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Bir muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Bir hatanın düzeltilme outarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.



2.4) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Kiralama İşlemleri

Şirket, kolaylaştırılmış geriye dönük yaklaşımı kullanarak TFRS 16'yı uygulamış ve bu nedenle karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir (sadece kiralama işlemleri için). Dolayısıyla; karşılaştırmalı dönem TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre sunulmaya devam etmiştir. TMS 17 ve TFRS Yorum 4 kapsamındaki muhasebe politikalarını detayları ise ayrı ayrı açıklanmıştır.

: Şubat 2019 itibarıyla geçerli olan muhasebe politikaları

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda bu sözleşme, bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içerir. Bir sözleşmenin tanımlanmış bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını sağlayıp sağlamadığını değerlendirmek için Şirket, TFRS 16'daki kiralama tanımını kullanmaktadır.

Kiraçı olarak

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya kiralama bileşeni içeren sözleşmede değişiklik yapıldığı tarihte, Şirket, kiralama bileşeninin nispi tek başına fiyatını ve kiralama niteliği taşımayan bileşenlerin toplam tek başına fiyatını esas alarak her bir kiralama bileşenine dağıtmaktadır.

Şirket, kiralama niteliği taşımayan bileşenleri kiralama bileşenlerinden ayırmamayı, bunun yerine her bir kiralama bileşenini ve onunla ilişkili kiralama niteliği taşımayan bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirmeyi tercih etmiştir.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolara kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü yansımıştır. Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve
- Dayanak varlığın, kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak Şirket tarafından katlanılan maliyetler.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ile tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetleri ve varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alana restore edilmesiyle ya da dayanak varlığın kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak ileride katlanması öngörülen tahmini maliyetlerden oluşmaktadır.

Kiralama işleminin, dayanak varlığın mülkiyetini kiralama süresi sonunda kiracıya devretmesi veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin, kiracının bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, kullanım hakkı varlığı kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutulur.



Diğer durumlarda kullanım hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Ek olarak, kullanım hakkı varlığının değeri periyodik olarak varsa değer düşüklüğü zararları da düşülerek suretiyle azaltılır ve kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçümü doğrultusunda düzeltilir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlarına faiz oranı kullanılır.

Şirket, alternatif borçlarına faiz oranını, çeşitli dış finansman kaynaklarından kullanacağı borçlar için ödeyeceği faiz oranlarını dikkate alarak belirlemektedir ve kira şartlarını ve kiralanan varlığın türünü yansıtabilecek şekilde bazı düzeltmeler yapmaktadır.

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Sabit ödemeler (Bzlı itibarıyla sabit ödemeler dâhil);
- Kalıntı değer tahhütleri kapsamında kiracı tarafından ödemesi beklenen tutarlar

Kullanım hakkı varlığı başlangıçla maliyet değerinden ölçülmüş ve kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket'in muhasebe politikalarına uygun olarak gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür.

Kira yükümlülüğü, kira ödemelerinin bir iskonto oranı ile indirgenmesiyle ölçülür. Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması ve kalıntı değer tahhüdü kapsamında ödemesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması durumlarında Şirket yenileme, sonlandırma ve satın alma opsiyonlarını değerlendirir.

Kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmesi durumunda, yeni bulunan borç tutarına göre kullanım hakkı varlığında bir düzeltme olarak finansal tablolara yansıtılır. Ancak, kullanım hakkı varlığının değer değerinin sıfıra inmiş olması ve kira yükümlülüğünün ölçümünde daha fazla azalmanın mevcut olması durumunda, kalan yeniden ölçüm tutarı kâr veya zarara yansıtılır.

Kira bedelleri tamamı ile performansa dayalı sözleşmelere ilişkin kullanım hakkı varlığı ya da yükümlülüğü yaratılmamıştır. Kira bedelleri asgari bir ödeme tutarı ile satış performansına dayalı kiralama sözleşmelerine ilişkin olarak kullanım hakkı varlığı ve kiralama yükümlülüğü asgari bedeller dikkate alınarak yaratılmıştır.

1 Ocak 2019'dan önce geçerli olan muhasebe politikası

1 Ocak 2019 tarihinden önce yapılan sözleşmelerin kiralama işlemi içeriği içermediğinin belirlenmesini, Şirket, aşağıdakileri değerlendirerek karar vermektedir: - Anlaşmanın gerçekleşmesinin özel bir varlığın veya varlıkların (ilgili varlık) kullanımına bağlı olup olmadığına ve

-Anlaşmanın ilgili varlığın kullanım hakkını devredip devretmediği. Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin karşılanması durumunda varlığın kullanımının kontrol hakkını devredildiği kabul edilir:

-Satın alanın varlıktan elde edilen brütten veya faydaların önemsiz sayılamayacak bir kısmını elde ederken veya kontrol ederken; varlığı kullanma veya belirlediği bir şekilde varlığı başkasına kullandırma kapasitesine veya hakkına sahip olması.

-Satın alanın varlığın brütten veya faydaların önemsiz sayılamayacak bir kısmını elde ederken veya kontrol ederken; varlığa fiziki erişimi kontrol etme kapasitesine veya hakkına sahip olması.



-Gerçeklerin ve koşulların, sözleşme süresince satın alan dışındaki bir ya da birden fazla tarafın varlık vasıtasıyla üretilen veya ortaya çıkarılan ürün veya faydaların önemsiz sayılamayacak bir kısmının almasının uzak bir ihtimal olduğunu ve satın alanın ürün için ödeyeceği fiyatın ne anlaşma kapsamında ürünün sabit birim fiyatı olduğunu ne de ürünün teslim tarihindeki cari piyasa fiyatına eşdeğer olduğunu göstermesi durumunda.

Karşılaştırmalı dönemde, Şirket, kiracı olarak bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredildiği kiralama, finansal kiralama olarak sınıflandırılmıştır. Bu durumda, kiralanan varlığın kiralama sözleşmesini başı itibarıyla, gerçeğe uygun değer ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden muhasebeleştirir. Asgari kira ödemeleri, koşullu kiralar hariç olmak üzere, kiralama süresi boyunca yapması gereken ödemelerdir. İlk muhasebeleştirme sonrası varlıklar, ilgili varlığa uygulanan muhasebe politikasına uygun olarak muhasebeleştirilir.

Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredilmediği kiralamalar ise faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır ve finansal durumu tablosunda muhasebeleştirilmez. Faaliyet kiralaması kapsamında yapılan kira ödemeleri doğrusal olarak kiralama süresi boyunca kar veya zarar tablosunda gider olarak muhasebeleştirilir.

Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredilmediği kiralamalar ise faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır ve finansal durumu tablosunda muhasebeleştirilmez. Faaliyet kiralaması kapsamında yapılan kira ödemeleri doğrusal olarak kiralama süresi boyunca kar veya zarar tablosunda gider olarak muhasebeleştirilir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler, kasada tutulan nakit, bankalarda tutulan mevduatlar, vadeleri 3 ay veya daha kısa olan diğer likit yatırımları içerir (Not 44.1). Nakit akış raporlanmasında kullanılan nakit ve nakit benzerleri, tahakkuk eden faiz geliri hariç 3 aydan kısa vadeli nakit ve nakit benzerlerini içermektedir. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Ticari Alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenen finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkişinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal faiz değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Objektif deliller, alacağın dava veya icra safhasında veya hazırlığında olması, alıcının, önemli finansal zorluk içine düşmesi, alıcının temerrüde düşmesi veya önemli ve süresi öngörülemez bir gecikme yaşanacağını muhtemel olması gibi durumlardır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarıdır, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Ayrıca Şirket, finansal tablolarında yer alan ifa edilmiş mülkiyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman hilesini içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına ait bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zarar deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.



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

Finansal Varlıklar

Sınıflandırma ve Ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

(a) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modelini benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

Değer düşüklüğü

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket, ticari alacaklar belirli sepetlerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zarar deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

(b) Gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme ve/veya satış yapma iş modelini benimsediği varlıklar gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Yönetim, ilgili varlıkları bilanço tarihinden itibaren 12 ay içinde elden çıkarmaya niyetli değilse söz konusu varlıklar duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. Şirket özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için ilk muhasebeleştirme sırasında yatırımın gerçeğe uygun değer farkının diğer kapsamlı gelire veya kâr veya zarar tablosuna yansıtılan özkaynak yatırımı olarak değişmez bir seçim yapar:

i) Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "türev araçlar" kalemlerini içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değerinin pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in türev aracı bulunmamaktadır.



ii) Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. Şirket, söz konusu varlıklarını gerçeğe uygun bedelinden ölçer. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire kaydedilen varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkı geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Finansal Borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan finansal borç tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda finansal borç süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir (Not 44.3). Şirket'in bilanço tarihinden itibaren 12 ay için yükümlülüğü geri ödemeyi erteleme gibi kuşulsuz hakkı bulunmuyorsa finansal borçlar, kısa vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri ile muhasebeleştirilir.

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Çıkarılması

Bir(ün) finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teahhüt ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- Varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda;
 - Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;
 - Şirket'in finansal varlıktan nakit akımlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.
- Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Şirket'in varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak finansal tablolarda taşınır. Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ertadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkarılır.



Dövizli İşlemler

Şirket'in, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri işlevsel para birimi cinsinden ilk kayda alırken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihinde geçerli olan kurlarla değerlendirilmekte ve doğan kur farkı gider ya da gelirleri ilgili dönemde kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Parasal olan tüm aktif ve pasifler dönemi sonu kuruyla çevrilip ilgili kur farkları kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan işlevsel para birimine çevrilir. Yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan işlevsel para birimine çevrilir.

İlişkili Taraflar

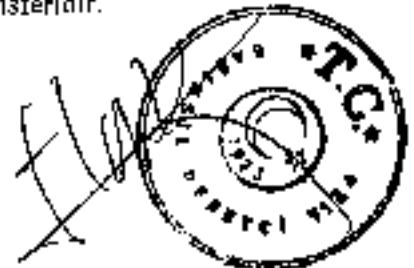
İlişkili taraf, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ("raporlayan işletme") ilişkili olan kişi veya işletmedir.

(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 işverenlerde raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müşterek 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.
- (viii) İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.



Stoklar

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Maliyet, ağırlıklı ortalama maliyet metodu ile hesaplanmaktadır. Stoklara dahil edilen maliyeti oluşturan unsurlar malzeme, direkt işçilik ve genel üretim giderleridir. Kredi maliyetleri stok maliyetlerine dahil edilmemektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından, tamamlanma maliyeti ve satış gerçekleştirilmek için gerekli satış maliyetlerinin indirilmesiyle elde edilen tutardır (Not 9).

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, arsalar hariç maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü karşılığının düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Arsalar TMS 16'nın izin verdiği şekilde yeniden değerlendirme modeline göre rayiç bedellerinden gösterilmekte olup amortismanı tabi değildir. Maddi duran varlıklar satıldığı zaman bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan gelir ya da gider, kapsamlı gelir/gider tablosuna dahil edilmektedir.

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve jadesi mümkün olmayan vergiler, maddi varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tımar ve bakım gibi masraflar, oluşukları dönemde gider kaydedilmektedir. Yapılan harcamalar ilgili maddi varlığa gelecekteki kullanımda ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Maddi duran varlıklar, kapasitelerinin tam olarak kullanılmaya hazır olduğu durumda aktifleştirilmekte ve amortismanı tabi tutulmaktadır. Amortismanı tabi varlıklar, tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal olarak kıst usulü amortismanı tabi tutulmaktadır.

Amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

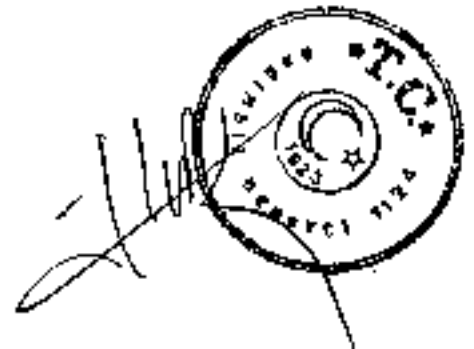
	Süre (Yıl)
Binalar	50
Taşıtlar	4-5
Demirbaşlar	3-25
Özel Maliyetler	5

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmakta ve şayet uygunsa ileriye dönük olarak düzeltilmektedir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Yazılım haklarından oluşan maddi olmayan duran varlıklar elde etme maliyetleri üzerinden kayda alınırlar. Diğer maddi olmayan duran varlıklar düzeltilmiş maliyet bedelleri üzerinden 3 yıl, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst usulü itfa edilmektedir.

Maddi olmayan duran varlıkların taşıdıkları değerler, koşullardaki değişikliklerin ve olayların taşınan değerini düşebileceğine dair belirti oluşturmaları durumunda gözden geçirilir ve gerekli karşılık ayrılır.



Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dâhil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler.

Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zararı dâhil edilirler.

Borçlanma Maliyetleri

Öngörülen kullanımına veya satışına hazır hale gelmesi önemli bir zamanı gerektiren varlıkların satın alımı, inşası veya üretimi ile direkt ilişkili olan borçlanma maliyetleri ilgili varlıkların maliyetinin parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri gerçekleştirildiği dönemlerde gider yazılır. Borçlanma maliyetleri faiz ve borçlanmaya bağlı olarak katılan diğer maliyetleri içerir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

Karşılıklar ancak ve ancak Şirket'in geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü varsa, bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkartılma olasılığı mevcutsa ve yükümlülüğün tutarı güvenilir bir şekilde belirlenebiliyorsa kayıtlara alınır.

Paranın zaman içindeki değer kaybı önem kazandığında, karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderlerin bilanço tarihindeki indirgenmiş değeriyle yansıtılır. Karşılıklar her bilanço tarihinde gözden geçirilmekte ve yönetimin en iyi tahminlerini yansıtacak şekilde gerekli düzenlemeler yapılmaktadır.

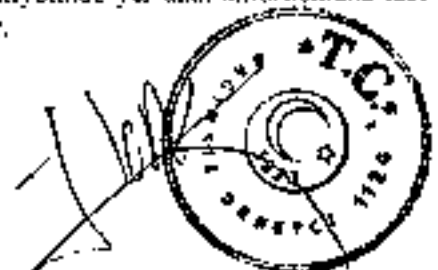
Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum yüksek bir olasılık taşıyor ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

Finansal Kiralama İşlemleri

Şirket'in, finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu sabit kıymetleri, bilançoda kira başlangıç tarihindeki rayiç değeri ya da daha düşükse minimum kira ödemelerinin bilanço tarihindeki değeri üzerinden yansıtılmaktadır (finansal tablolarda ilgili maddi varlık kalemlerine dâhil edilmiştir). Minimum kira ödemelerinin bugünkü değeri hesaplanırken, finansal kiralama işleminde geçerli olan oran pratik olarak tespit edilebiliyorsa o değer, aksi takdirde, borçlanma faiz oranı iskonto faktörü olarak kullanılmaktadır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin ilk edinilme aşamasında katılan masraflar maliyete dâhil edilir. Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrıştırılmıştır. Faiz giderleri, sabit faiz oranı üzerinden hesaplanarak ilgili dönemin kapsamlı gelir tablosu hesaplarına dâhil edilmiştir.

Finansal tablolara yansıtılmış kiralanan sabit kıymetler, Şirket'in mülkiyetinde yer alan amortismanına tabi varlıklarla uyumlu ekonomik ömürlere göre amortismanına tabi tutulurlar.



Dönem Vergi Gideri ve Ertelenmiş Vergi

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

Cari ve ertelenmiş vergi hesaplanmasında, Şirket'in faaliyet gösterdiği ülkede yürürlükte olan vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

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

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

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Ertelenmiş vergi, aynı veya farklı bir dönemde doğrudan öz sermaye ile ilişkilendirilen işlemlerle ilgili ise doğrudan öz sermaye hesap grubuyla ilişkilendirilir.

Şirket'in indirilebilir geçici farklar için yalnız ve yalnız aşağıdaki durumlarda sınırlı olarak ve her iki durumun da muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirir:

- (a) Geçici farklar öngörülebilir bir gelecekteki süre içinde tersine dönecektir; ve
- (b) Geçici farkların kullanılmasına yeter miktarda vergilendirilebilir gelir olacaktır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket'in, Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Şirket'in, finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu"nu kullanarak ve Şirket'in personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplanmış ve bilanço tarihinde devlet tahvilleri kazanç oranı ile iskonto etmiştir (Not 26).

Kullanılmamış izin hakları

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder (Not 26).



Bilanço Tarihinden Sonra Ortaya Çıkan Olaylar

Şirket'in bilanço tarihindeki durumu hakkında ilave bilgi veren bilanço tarihinden sonraki olaylar (düzeltme gerektiren olaylar) ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmaktadır. Düzeltme gerektirmeyen olaylar belli bir önem arz etikleri takdirde dipnotlarda açıklanmaktadır.

Pay Başına Kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net kârın, raporlama dönemi boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesiyle bulunmaktadır.

Türkiye'de şirketler sermayelerini hali hazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur.

Gelirler

Gelirler, mal ve hizmet satışlarının faturalanmış değerini içerir. Satışlar, ürünün teslimi veya hizmetin verilmesi, ürün ile ilgili risk ve faydaların transferlerinin yapılmış olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlem ile ilgili ekonomik faydaların şirket tarafından elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Faiz gelirleri zaman dilimi esasına göre gerçekleşir, geçerli faiz oranı ve vadesine kalan süre içinde etkili olacak faiz oranını dikkate alarak tahakkuk edecek olan gelir belirlenir. Net satışlar, teslim edilmiş malların ve gerçekleşmiş hizmetlerin fatura bedelinin, satış indirimleri ve iadelerinden arındırılmış halidir.

Satışların içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, gerçeğe uygun bedel gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Park, tahakkuk esasına göre finansal gelir olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Nakit Akışın Raporlanması

Nakit akış tablosunda döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine bağlı olarak raporlanır. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırımla ilgili kullandığı ve elde ettiği nakit akışları, finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları ise finansman ile ilgili kullandığı ve bunların geri ödemelerini gösterir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır.

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.



6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıda detayları ile sunulmuştur.

6.1. İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Alacaklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer Borçlar	272.570	74.341
Toplam	272.570	74.341

Diğer Borçlar Detayı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Tayan Uluğturhan	165.401	66.238
Serkan Sezer	107.169	--
Avşar Kuruçay	--	8.103
Toplam	272.570	74.341

2022 yılı içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların toplam tutarı 3.186.267 TL'dir (2021: 1.903.592 TL).

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

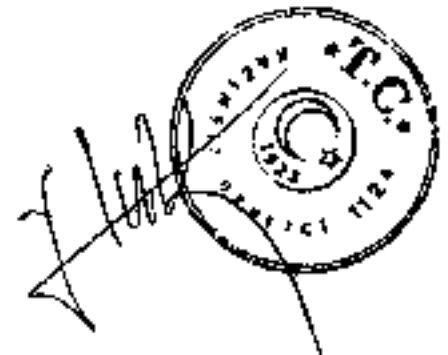
7.1 Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	3.686.072	1.286.375
Kısa vadeli ticari alacaklar	3.686.072	1.286.375

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alıcılar	303.613	524.823
Gelir tahakkukları (*)	3.382.459	761.552
Şüpheli ticari alacaklar	22.506	18.859
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(22.506)	(18.859)
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	3.686.072	1.286.375

(*) Gelir tahakkukları hesap bakiyesi, edim yükümlülüğü yerine getirilmiş ancak cari dönemde faturalanmamış hizmetlerden doğan ticari alacaklardan oluşmaktadır.



7.2 Kısa Vadeli Ticari Borçlar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.357.003	969.488
Kısa vadeli ticari borçlar	1.357.003	969.488

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Satıcılar	995.872	968.635
Diğer ticari borçlar	361.131	893
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	1.357.003	969.488

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

8.1 Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	410.503	150.460
Kısa vadeli diğer alacaklar	410.503	150.460

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
KDV iade alacakları	332.822	11.140
Verilen depozito ve teminatlar	15.085	39.085
Diğer çeşitli alacaklar	42.596	235
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar	410.503	150.460

8.2 Kısa Vadeli Diğer Borçlar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

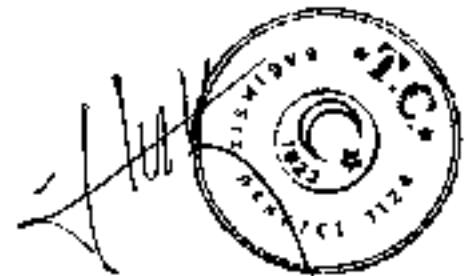
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara diğer borçlar (dipnot 6)	272.570	74.341
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	--	9.140
Kısa vadeli diğer borçlar	272.570	83.481

9. STOKLAR

Bulunmamaktadır.

10. CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.



11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1 Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait giderler	516.664	135.354
Verilen sipariş avansları	214.510	193.063
Toplam	731.174	328.417

11.2 Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan sipariş avansları	99.703	99.954
Toplam	99.703	99.954

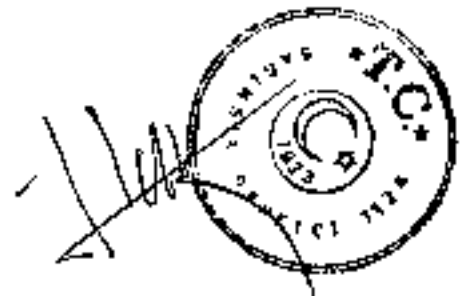
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Bulunmamaktadır.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

Maliyet:	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2022
Binalar	903.740	--	--	--	903.740
Taşıtlar	2.056.658	1.293.336	(296.150)	--	3.053.644
Demirbaşlar	1.125.215	213.520	--	--	1.338.735
Özel maliyetler	4.202	--	--	--	4.202
Toplam maliyet	4.089.815	1.506.856	(296.350)	--	5.300.321
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	(126.364)	(18.075)	--	--	(144.439)
Taşıtlar	(480.005)	(572.973)	106.195	--	(946.783)
Demirbaşlar	(581.785)	(218.988)	--	--	(800.773)
Özel maliyetler	(4.202)	--	--	--	(4.202)
Toplam birikmiş amortismanlar	(1.192.356)	(810.036)	106.195	--	(1.896.197)
Net defter değeri	2.897.459	696.820	(190.155)	--	3.404.124



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2022 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

Maliyet:	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2021
Binalar	896.220	7.520	--	--	903.740
Taşıtlar	1.644.471	645.157	(232.970)	--	2.056.658
Demirbaşlar	766.140	359.075	--	--	1.125.215
Özel maliyetler	4.202	--	--	--	4.202
Toplam maliyet	3.311.033	1.011.752	(232.970)	--	4.089.815
Birlikli amortismanlar					
Binalar	(108.352)	(18.012)	--	--	(126.364)
Taşıtlar	(180.931)	(351.426)	52.362	--	(480.005)
Demirbaşlar	(436.072)	(145.713)	--	--	(581.785)
Özel maliyetler	(4.202)	--	--	--	(4.202)
Toplam birikmiş amortismanlar	(729.557)	(515.161)	52.362	--	(1.192.356)
Net defter değeri	2.581.476	496.591	(180.608)	--	2.897.459

14. KULLANIM HAKLARI VARLIKLARI

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kullanım hakkı varlıkları	187.930	158.396
Toplam	187.930	158.396

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan kısa vadeli borçlar	98.146	172.172
Toplam	98.146	172.172

	01 Ocak 2022	İlaveler	Amortisman	Kira ödemesi	Faiz	31 Aralık 2022
Kullanım hakkı varlıkları	158.396	1.648.672	(1.619.138)	--	--	187.930
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	172.172	1.634.896	--	(1.994.724)	285.802	98.146

	01 Ocak 2021	İlaveler	Amortisman	Kira ödemesi	Faiz	31 Aralık 2021
Kullanım hakkı varlıkları	128.126	548.445	(518.175)	--	--	158.396
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	134.189	542.382	--	(575.570)	71.171	172.172

15. ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR

Bulunmamaktadır.



16. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

Maliyet:	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2022
Haklar	16.269	--	--	--	16.269
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	190.825	76.270	--	--	267.095
Toplam maliyet	207.094	76.270	--	--	283.364
Birikmiş amortismanlar					
Haklar	(3.163)	(5.423)	--	--	(8.586)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(128.555)	(52.976)	--	--	(181.531)
Toplam birikmiş amortismanlar	(131.718)	(58.399)	--	--	(190.117)
Net defter değeri	75.376	17.871	--	--	93.247

Maliyet:	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2021
Haklar	--	16.269	--	--	16.269
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	145.593	45.232	--	--	190.825
Toplam maliyet	145.593	61.501	--	--	207.094
Birikmiş amortismanlar					
Haklar	--	(3.163)	--	--	(3.163)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(102.581)	(25.974)	--	--	(128.555)
Toplam birikmiş amortismanlar	(102.581)	(29.137)	--	--	(131.718)
Net defter değeri	43.012	32.364	--	--	75.376

17. ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır.

18. MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Bulunmamaktadır.

19. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Operasyonel kiralama işlemleri

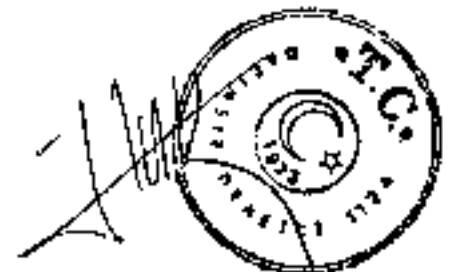
Kiracı Olarak

Kiracı olarak, Şirket tarafından daha önce kiralama işleminin, varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve faydaların tamamının devredilip devredilmediğinin değerlendirilmesine dayalı olarak faaliyet veya finansal kiralama olarak sınıflandırılmış olmasına karşın TFRS 16 uyarınca, artık Şirket çoğu kiralaması için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerini finansal tablolara almıştır diğer bir ifadeyle, bu kiralama işlemleri finansal durum tablosunda sunulmaktadır.

Şirket, kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerini finansal durum tablosunda "kiralama işlemlerinden borçlar" içerisinde sunmuştur. (Not: 14)

Kiralayan Olarak

Bulunmamaktadır.



20. İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALAR

Bulunmamaktadır.

21. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Bulunmamaktadır.

22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır.

23. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Bulunmamaktadır.

24. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla karşılıklar, koşullu varlıklar ve borçları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

31 Aralık 2022

Şirket tarafından verilen TRİK'ler	EUR	USD	TL	TL karşılıkları
a) Kendi Tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	149.514.657	149.514.657
b) Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
c) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
d) Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12/2. maddesi çerçevesinde vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
e) Diğer verilen TRİK'ler	--	--	--	--
i) Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişilerin lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
Toplam	--	--	149.514.657	149.514.657

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla verilmiş olan TRİK'lerin 3.668.225 TL'si aray rehinerinden, geriye kalan 145.846.432 TL ise genel kredi sözleşmeleri için bankalara verilmiş olan kefaletlerden oluşmaktadır. Verilen kefaletlerin önemli bir kısmı ortak kefaletidir.



31 Aralık 2021

Şirket tarafından verilen TRİK'ler	EUR	USD	TL	TL karşılıkları
a) Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	40.747.685	40.747.685
b) Tam konsolidasyonu kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
c) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temini amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
d) Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12/2. maddesi çerçevesinde vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
e) Diğer verilen TRİK'ler	--	--	--	--
i) Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişilerin lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
Toplam	--	--	40.747.685	40.747.685

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla verilmiş olan TRİK'lerin 1.842,385 TL'si araç rehinerinden, geriye kalan 38.905.000 TL ise genel kredi sözleşmeleri için bankalara verilmiş olan kefaletlerden oluşmaktadır. Verilen kefaletlerin önemli bir kısmı ortak kefaletidir.

25. TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır.

26. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir.

Çalışanlar Sağlanan Faydalar Kapsamında Kısa Vadeli Borçlar

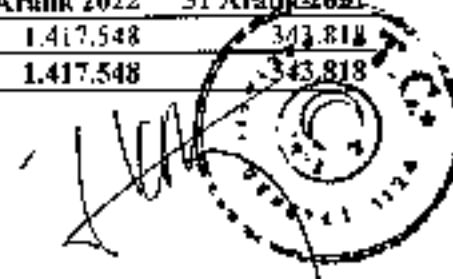
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personele borçlar	273.623	655.121
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.037.188	263.726
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.310.811	918.847

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmayan izin karşılıkları	394.060	161.989
Toplam	394.060	161.989

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılıkları	1.417.548	343.818
Uzun vadeli karşılıklar	1.417.548	343.818



Dönem İçerisinde Kıdem Tazminatı Karşılığı Hareketleri:

	2022	2021
1 Ocak itibarıyla karşılık	343.818	127.759
Faiz maliyeti	54.769	32.231
Hizmet maliyeti	277.026	35.271
Ödenen kıdem tazminatları	(176.074)	(102.261)
Aktüeryal fark	918.009	250.818
31 Aralık itibarıyla karşılık	1.417.548	343.818

27. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, DİĞER DURAN VARLIKLAR KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar, kısa ve uzun vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir.

27.1 Diğer Dönen Varlıklar

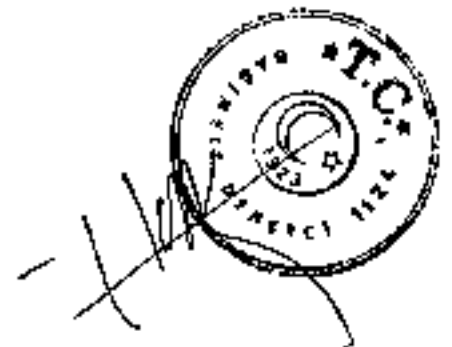
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personel avansları	877.697	208.254
Aktın stokları	620.388	967.134
Diğer dönen varlıklar	1.498.085	1.175.388

27.2 Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vadesi geçmiş ertelemiş veya taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	2.356.847	552.232
Ödenecek vergi ve fonlar	541.850	345.968
Gider tahakkukları	96.607	167.001
Ödenecek diğer yükümlülükler	7.486	8.402
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	3.002.790	1.073.603

27.3 Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ertelemiş veya taksitlendirilmiş vergi borçları	179.663	379.663
Gider tahakkukları	64.404	161.011
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	444.067	540.674



28. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

28.1 Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir

Hissedarlar	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	TL	%	TL	%
Ayda Kabakçıoğlu	110.000	10%	110.000	10%
Serkan Sezer	186.120	17%	186.120	17%
Ayşe Kuruçay	309.210	28%	309.210	28%
Tuğay Uluğtutan	259.710	24%	259.710	24%
Mustafa Yıldızhan	234.960	21%	234.960	21%
Toplam	1.100.000	%100	1.100.000	100%

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in 1.100.000 TL olan sermayesi 1.100.000 adet nominal paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 1.100.000 TL olan sermayesi 1.100.000 adet nominal pay).

28.2 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Tanımlanmamış fayda planları ölçüm kazanç/kayıpları

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları, kar veya zarar ile ilişkilendirilerek diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kayıp ve kazançlardan oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla aktüeryal kaybı 1.141.392 TL'dir. (31 Aralık 2021: 243.512 TL.).

29. HASILAT

2022 ve 2021 yılları içerisinde oluşan hasılat aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

	2022	2021
Yurtiçi satışlar	38.075.862	19.203.416
Diğer gelirler	201.211	17.500
Brüt satışlar	38.277.073	19.220.916
Eksi: Satışlardan indeler (-)	(74.464)	(9.522)
Hasılat	38.202.609	19.211.394
Satılan hizmet maliyeti (-)	(31.706.296)	(15.085.889)
Brüt Kar	6.496.313	4.125.505

30. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.



31. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

2022 ve 2021 yılları içerisinde oluşan genel yönetim giderleri aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

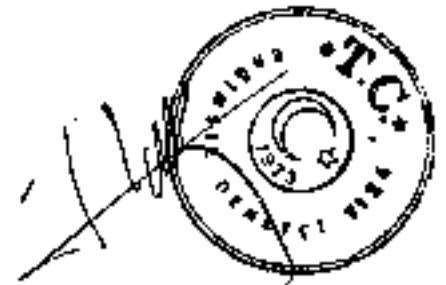
	2022	2021
Personel giderleri	3.068.969	1.871.234
Amortisman giderleri	1.761.196	550.455
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	435.455	113.665
Temsil ağırlama gideri	111.124	101.593
İlabetleşme giderleri	94.803	52.672
Yazılım giderleri	82.091	46.221
Vergi resim ve harçlar	64.257	63.913
Sigorta giderleri	55.185	55.120
HGS giderleri	54.182	33.986
Elektrik giderleri	52.969	16.348
Bakım ve onarım giderleri	33.532	29.306
Aidat giderleri	24.780	18.900
Küçük demirbaş giderleri	18.639	16.174
Promosyon giderleri	6.665	2.255
Diğer	557.545	364.492
Toplam	6.421.391	3.338.334

32. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

32.1. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

2022 ve 2021 yılları içerisinde oluşan esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

	2022	2021
Devlet teşvik ve yardımları	807.916	280.995
Maaş promosyon gelirleri	635.593	—
Kıdem tazminatı ile ilgili konusu kalmayan karşılıklar	292.219	43.623
Diğer	37.281	6.649
Toplam	1.773.009	331.267



32.2. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

2022 ve 2021 yılları içerisinde oluşan esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

	2022	2021
Binek araç giderleri	717.011	201.046
İzin tazminatı karşılığı	276.221	117.839
Kıdem tazminatı karşılığı	155.721	—
Bağ-kur ödemeleri	93.995	—
Vergi resim ve harçlar	41.100	—
Kur farkı giderleri	35.155	—
Motorlu taşıtlar vergisi	31.453	—
7326 sayılı kanun gereği oluşan giderler	30.164	924.492
213 sayılı kanun gereğince yapılan maddi duran varlık değerlemesinden kaynaklı vergi ödemesi	26.616	23.146
Özel iletişim vergisi	8.627	2.052
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	3.647	1.540
Kurumlar matrah arttırımı	—	60.470
Vadesi geçmiş vergi borcu ödemesi	—	16.101
Diğer	97.316	29.313
Toplam	1.517.026	1.377.999

33. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

33.1. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

2022 ve 2021 yılları içerisinde oluşan yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir;

	2022	2021
Altın hesaplarından gelirler	339.821	352.697
Sabit kıymet satış karları	—	66.164
Toplam	339.821	418.861

33.2. Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

2022 ve 2021 yılları içerisinde oluşan yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir;

	2022	2021
Sabit kıymet satış zararları	69.093	—
Toplam	69.093	—



34. ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

Hesap Adı	2022	2021
Personel giderleri	19.033.938	6.562.906
Ekspertiz giderleri	5.184.074	4.002.646
Belediye giderleri	3.133.200	2.156.598
Tapu inceleme giderleri	1.159.200	633.489
Yemek giderleri	1.102.954	420.551
Akaryakıt giderleri	752.334	190.229
Amortisman giderleri	342.118	194.486
Bakım ve onarım giderleri	249.559	79.384
Değerleme raporu giderleri	201.656	57.368
Kartasiye giderleri	113.669	28.645
Seyahat giderleri	95.841	82.047
Temsil ağırlama giderleri	92.752	41.707
Ulaşım giderleri	39.836	16.857
Sigorta giderleri	24.017	46.592
Harc giderleri	4.181	9.436
Demirbaş giderleri	4.019	13.587
Diğer	172.948	549.361
Toplam	31.706.296	15.085.889

35. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

35.1. Finansman Gelirleri

2022 ve 2021 yılları içerisinde oluşan finansman gelirleri aşağıdaki şekilde özetlenmiştir;

	2022	2021
Kur farkı gelirleri	150.313	165.061
Vadeli mevduatlardan faiz gelirleri	145.551	737
Toplam	301.864	165.798

35.2. Finansman Giderleri

2022 ve 2021 yılları içerisinde oluşan finansman giderleri aşağıdaki şekilde özetlenmiştir;

	2022	2021
Banka komisyon ve eft giderleri	212.595	64.480
Kiralama faiz giderleri	214.621	54.097
Kur farkı giderleri	6.187	--
Kredi faiz giderleri	426.207	151.966
Toplam	859.610	270.543

36. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Bulunmamaktadır.



37. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır.

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

Kurumlar vergisi

Türkiye’de kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimli kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranı %23’tür.

Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre, en az iki yıl süreyle sahip olunan iştiraklerin ve maddi duran varlıkların satışlarından elde edilen gelirlerin %50’si satış tarihinden itibaren beş yıl içinde sermaye artışında kullanılmak üzere özkaynak hesaplarına kaydedilmesi durumunda vergi istisnasına konu olur. Geriye kalan %50’lik kısım kurumlar vergisine tabidir.

Türk vergi mevzuatına göre mali zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaştırılmak üzere beş yıl süre ile taşınabilir. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur.

Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelenmesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tartıyat yapabilirler.

Gelir vergisi stopajı

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kar dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulanmasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yılları karlarının sermayeye tahsis edilmesi, kar dağıtımı sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye’de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13. maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenler.

Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2022 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla peşin ödenen kurumlar vergisi ve kurumlar vergisi karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek kurumlar vergisi	(531.384)	(348.156)
Peşin ödenen kurumlar vergisi	147.206	213.161
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Yükümlülükler	(384.178)	(134.795)

Vergi gideri

2022 ve 2021 yılları içerisinde oluşan vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem vergi geliri/(gideri)	(531.384)	(348.156)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	242.349	228.026
Toplam vergi geliri	(289.035)	(119.830)

Vergi öncesi kara yasal vergi oranı uygulanıp bulunan vergi gideri ile 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin kar veya zararda muhasebeleştirilen vergi gideri arasındaki mutabakat aşağıda sunulmuştur:

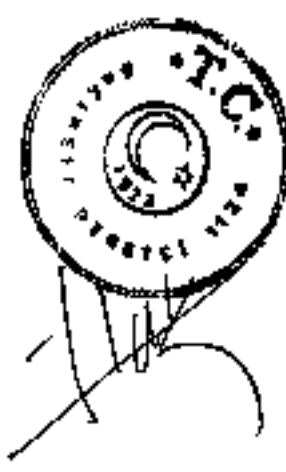
	2022	2021
Net dönem karı/(zararı)	(245.148)	(65.275)
Vergi geliri/ gideri	(289.035)	(119.830)
Vergi öncesi kar	43.887	54.555
Yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi tutarı	(23%) (10.094)	(25%) (13.639)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(636%) (279.003)	(200%) (108.919)
Diğer	0% 62	5% 2.728
Toplam vergi geliri	(659%) (289.035)	(220%) (119.830)



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2022 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin finansal durum tablosu tarihleri itibarıyla yitirilme oranları kullanılarak hesaplanmasının detayları aşağıdaki gibidir:

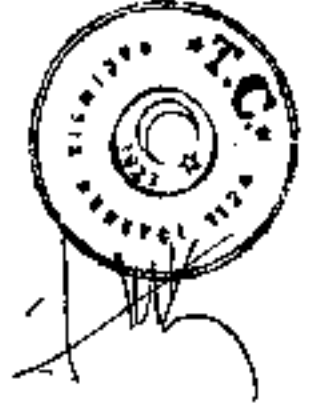
	Ertelenmiş Vergi Varlıkları		Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	1.423	--	(7.072)	(1.547)
Ticari alacaklar	29.232	28.393	(90.183)	(90.183)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	229.669	39.718	(46.776)	(46.776)
Kullanım hakkı varlıkları	477.283	104.881	(21.754)	(18.586)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	93.246	29.715	(255)	(255)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	424.933	120.919	(90.146)	(90.146)
Kiralamaya işlemlerinden honörler	127.640	61.906	(640.543)	(181.756)
Finansal borçlanmalar	15.134	11.989	(6.433)	(6.433)
Diğer dönen varlıklar	15.398	--	(16.737)	(16.737)
Diğer yükümlülükler	82.003	82.003	(38.410)	--
Tahakkuku yapılmamış gelirler	65.981	65.981	--	--
Diğer uzun vadeli alacaklar	249.032	249.032	--	--
Toplam ertelenmiş vergi varlığı/(yitirilme oranı)	1.810.974	794.537	(958.309)	(452.419)
Netleştirilen tutar	(958.309)	(452.419)	958.309	452.419
Toplam ertelenmiş vergi varlığı	852.665	342.118	--	--



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2022 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlığının yıllar içerisindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

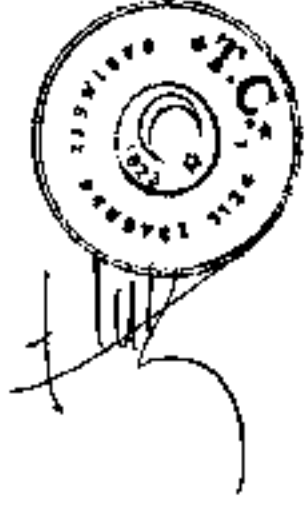
	1 Ocak 2022	Cari dönem ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	Diğer kapsamlı gelirde muhasabeleştirilen kısım	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	(1.547)	(4.102)	--	(5.649)
Ticari alacaklar	(61.789)	839	--	(60.950)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(7.057)	189.951	--	182.894
Kullanım hakkı varlıkları	86.295	369.233	--	455.528
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	29.460	62.531	--	92.991
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	30.773	35.816	268.198	334.787
Kiralamaya ilişkin borçlar	(119.849)	(393.052)	--	(512.901)
Finansal borçlanmalar	5.556	3.145	--	8.701
Diğer dönem varlıkları	(16.737)	15.398	--	(1.339)
Diğer yükümlülükler	82.003	(18.410)	--	43.593
Tahakkuku yapılmamış gelirler	65.981	--	--	65.981
Diğer uzun vadeli alacaklar	249.029	--	--	249.029
Ertelenmiş vergi varlıkları	342.118	242.349	268.198	852.665



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2022 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(İçerik tutarlar (TL olarak gösterilmiştir).)

31 Aralık 2021 tarihli itibarıyla ertelenmiş vergi varlığının yıllar içerisindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	Cari dönem ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	Diğer kapsamlı gelir/de muhasaseleştirilen kısım	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	—	(1.547)	—	(1.547)
Ticari alacaklar	(62.139)	350	—	(61.789)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(16.104)	9.047	—	(7.057)
Kullanım hakkı varlıkları	47.174	39.121	—	86.295
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	—	29.460	—	29.460
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	(50.134)	18.202	62.705	10.773
Kiralama işlemlerinden borçlar	(45.841)	(74.008)	—	(119.849)
Finansal borçlanmalar	5.662	(106)	—	5.556
Diğer dönen varlıklar	—	(16.737)	—	(16.737)
Diğer yükümlülükler	—	82.003	—	82.003
Tahakkuku yapılmamış gelirler	65.981	—	—	65.981
Diğer uzun vadeli alacaklar	106.488	142.541	—	249.029
Ertelenmiş vergi varlıkları	51.087	228.326	62.705	342.118



39. PAY BAŞINA KAZANÇ

2022 ve 2021 yılları içerisinde hisse başına kazanç hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Net Dönem Karı/(Zararı) (TL)	(245.148)	(65.275)
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	1.100.000	1.100.000
Hisse Başına Karı/(Zararı) (TL)	(0,22)	(0,06)

40. PAY BAZLI ÖDEMELER

Bulunmamaktadır.

41. SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

42. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Bulunmamaktadır.

43. YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

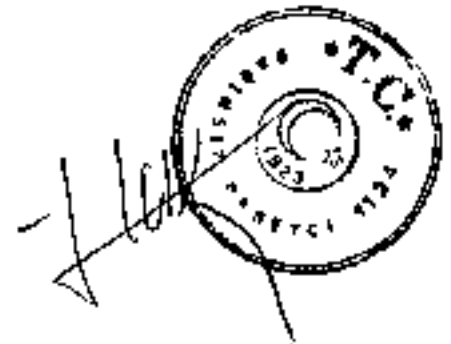
44. FİNANSAL ARAÇLAR

44.1. Nakit ve Nakit Benzerleri

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	22.606	9.654
Bankalar	1.587.373	722.325
-Vadeli mevduatlar	1.046.522	26.143
-Vadesiz mevduatlar	540.851	696.182
Diğer hazır değerler	-	110.158
Toplam	1.609.979	842.137

44.2. Finansal Yatırımlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Aselsan hisse senedi	12.401	12.401
Finansal borçlanmalar	12.401	12.401



44.3. Finansal Yükümlülükler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli borçlanmalar	1.049.460	44.300
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.611.682	920.187
Uzun vadeli borçlanmalar	853.019	526.677
Kredi kartı borçlanmaları	314.892	226.131
Finansal borçlanmalar	3.829.053	1.727.295

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıl içerisinde ödenecekler	2.976.034	1.200.618
1 - 5 yıl içerisinde ödenecek	853.019	526.677
Sabit faizli kalemler	3.829.053	1.727.295

31 Aralık 2022			
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Türk Lirası	%8,16-%39,36 ve değişken	2.976.034	853.019
Toplam		2.976.034	853.019

31 Aralık 2021			
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Türk Lirası	%8,16-%22,00	1.200.618	526.677
Toplam		1.200.618	526.677

44.4 İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar

Bulunmamaktadır.

45. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi

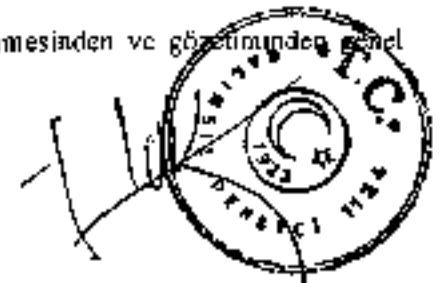
Şirket finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

Kredi riski
Likidite riski
Piyasa riski
Operasyonel risk

Bu dipnot Şirket'in yukarıda belirtilen risklere maruz kalma durumu, Şirket'in hedefleri, riski ölçmek ve yönetmek için olan politika ve süreçler ve Şirket'in sermayeyi yönetimi ile ilgili bilgi sunmaktadır.

Risk yönetim çerçevesi

Şirket'in Yönetim Kurulu, Şirket'in risk yönetim çerçevesinin belirlenmesinden ve gözetiminden genel olarak sorumludur.



Kredi riski

Kredi riski, bir müşterinin veya karşı tarafın finansal enstrümanlarla ilgili sözleşmenin şartlarını yerine getirememesinden kaynaklanmakta olup temel olarak, Şirket'in ticari alacaklarındaki yatırımlarından doğabilecek finansal zararlardan oluşturmaktadır.
Finansal varlıkların defter değerleri maruz kalınan azami kredi riskini göstermektedir.

Ticari ve diğer alacaklar

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski temel olarak her bir müşterinin kendi bireysel özelliklerinden etkilenmektedir. Ancak yönetim, Şirket'in müşteri bazındaki kredi riskini etkileyebilecek faktörleri, müşterilerin faaliyet gösterdiği sektör ve ülkelerin temerrül risklerini de içerecek şekilde değerlendirmektedir.

Müşterilerin kredi riskleri analiz edilirken müşteriler; özel veya tüzel kişi olması, toptan satış yapan, perakende satış yapan müşteri veya son kullanıcı olması, coğrafi yeri, sektörü, yaşlandırma profili, vadesi ve geçmiş dönemlerde finansal zorlukların varlığını içeren kredi özelliklerine göre sınıflandırılmıştır. Şirket, alacak portföyüne yönelik oluşan tahmini gider kayıplarını göstermek amacıyla değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır.

Şirket, ticari alacaklarının tahsil edilebilirliğini dönemsel olarak takip etmekte, mahkemece ödeme aczine düştüğü belirlenen alacaklar, geçmiş yıllardaki tahsilat oranlarını esas alarak tasvili şüpheli alacaklardan doğabilecek muhtemel zararlar ve özellikle tahsil şüpheli hale gelen alacaklar için karşılık ayırmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. Şirket'in likidite riski, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında fonlanabilmesi için peşitli finansal kuruluşlardan Şirket'i zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir.

Piyasa riski

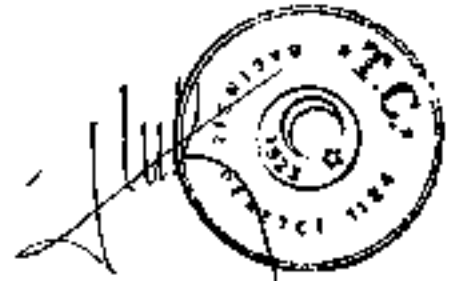
Piyasa riski; döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriyi optimize etmeyi amaçlamaktadır.

Kur riski

Şirket, geçerli para birimi olan TL'den farklı olan bir para biriminden özellikle ilişkili taraflara yaptığı satışlar, satın almalar ve borçlar nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Bu işlemlerde kullanılan başlıca para birimleri ABD Doları'dır.

Faiz oranı riski

Şirket, faiz oranlarındaki değişimlerin faiz unsuru taşıyan varlık ve yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.



Operasyonel risk

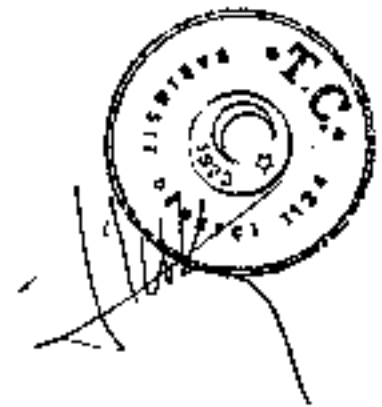
Operasyonel risk, Şirket'in süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan doğrudan veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirket'in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır. Şirket'in amacı bir yandan finansal zararlardan ve Şirket'in itibarına zarar vermekten kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletimdeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel Şirket standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- İşlemlerin mutahakası ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- Düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- Kontrollerin ve prosedürlerin dokümantasyonu
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- Operasyonel zararlara raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- Acil durum planlarının oluşturulması
- Eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- Etik ve iş hayatı standartları
- Erkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

Sermaye yönetimi

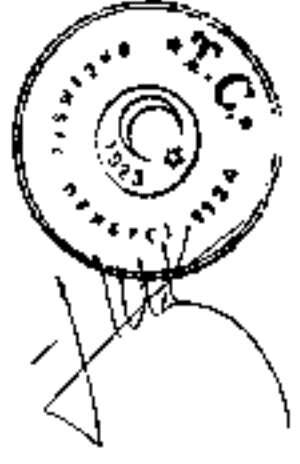
Şirket'in politikası, yatırımcı, kredi veren ve piyasa güveni açısından güç sermaye yapısı sağlamak ve işlemlerin gelecekteki büyümesini desteklemek ve sermaye maliyetini düşürmek için en uygun sermaye yapısını sağlamaktır. Yönetim adı hisse senetlerine ödenecek temettü tutarına ilave olarak sermaye karlılığını izlemektedir.



Kredi riski

FİNANSAL varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalan azami kredi riskini gösterir. Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan kredi riski aşağıdaki gibidir:
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	
31 Aralık 2022					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)					1.587.373
-Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	3.686.072	--	410.503	--
A) Vadeli geçmiş ve ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	3.686.072	--	410.503	1.587.373
B) Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C) Vadeli 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 (net defter değeri)	--	22.506	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	(22.506)	--	--	--
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E) Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

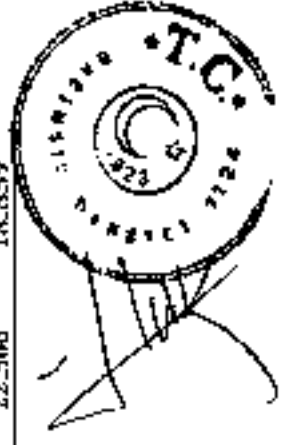


ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2022 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2021 tarihli itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Hesaplardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	
31 Aralık 2021					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)					722.325
-Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	1.286.375	--	150.460	
A) Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	1.286.375	--	150.460	722.325
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)	--	18.859	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	(18.859)	--	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E) Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren varlıklar	--	--	--	--	--

	2022	2021
I Ocak bakiyesi	18.859	17.458
Dönem içi artış/azalış	3.647	1.401
31 Aralık bakiyesi	22.506	18.859



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2022 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

Likidite riski

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin ödeme planına göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2022	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Kısa vadeli borçlanmalar	1.364.352	1.364.352	1.364.352	--	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.611.682	1.611.682	403.921	1.208.761	--
Uzun vadeli borçlanmalar	853.019	814.035	--	--	814.035
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.357.003	1.357.003	--	1.357.003	--
İlişkili taraflara diğer borçlar	272.570	272.570	--	272.570	--
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	--	--	--	--	--
Toplam	5.458.626	5.419.642	1.767.273	2.838.334	814.035

31 Aralık 2021	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Kısa vadeli borçlanmalar	270.431	270.431	270.431	--	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	930.187	930.187	302.522	627.665	--
Uzun vadeli borçlanmalar	526.677	501.368	--	--	501.368
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	--	--	--
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	969.488	974.469	--	974.469	--
İlişkili taraflara diğer borçlar	74.341	74.341	--	74.341	--
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9.140	9.140	9.140	--	--
Toplam	2.780.264	2.759.936	582.093	1.676.475	501.368

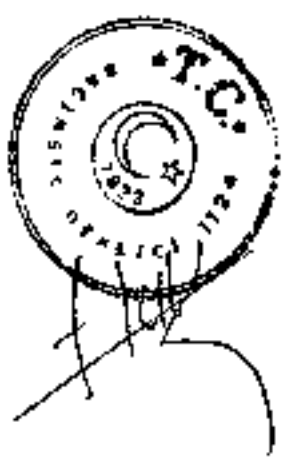
ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2022 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

Piyasa riski

Kur riski

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki tabloda belirtilen yabancı para bakiye varlıklar ve borçlardan kaynaklanmaktadır.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
	TL Karşılığı (Sumum para birimi)	TL Karşılığı (Sumum para birimi)
	ABD Doları	ABD Doları
1. Parasal Finansal Varlıklar	179.522	179.522
2. Dönem Varlıkları (1)	179.522	179.522
3. Duran Varlıklar	-	-
4. Toplam Varlıklar (2+3)	179.522	179.522
5. Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	-
6. Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	-
7. Toplam Yükümlülükler (5+6)	-	-
Toplam (4-7)	179.522	179.522



Duyarlılık analizi

Şirket'in kur riski genel olarak TL'nin Avro ve ABD Doları karşısındaki değer değişikliklerinden oluşmaktadır.

Kur riskinin ölçülebilirliği için yapılan duyarlılık analizinin temeli, kurum genelinde yapılan toplam para birimi açıklamasını yapmaktır. Toplam yabancı para pozisyonu, yabancı para birimi bazlı tüm kısa vadeli ve uzun vadeli satın alınmış sözleşmeleri ile tüm varlıklar ve yükümlülükleri içermektedir. Analiz net yabancı para yatırımlarını içermemektedir.

31 Aralık 2022		
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1- Usd net varlık / yükümlülüğü	17.952	(17.952)
2- Usd riskinden korunan kısım (-)		
3- Usd net etki (1-2)	17.952	(17.952)
TOPLAM	17.952	(17.952)

31 Aralık 2021		
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1- Usd net varlık / yükümlülüğü	23.460	(23.460)
2- Usd riskinden korunan kısım (-)		
3- Usd net etki (1+2)	23.460	(23.460)
TOPLAM	23.460	(23.460)

Faiz riski

Sabit faizli kalemlerin gerçeğe uygun değer riski:

Şirket'in, gerçeğe uygun değerleri kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülük ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı muhasebeleştirme modeli altında kaydedilen riskten korunma amaçlı türev enstrümanları (vadeli faiz oranı takasları) bulunmamaktadır. Bu nedenle, raporlama dönemi itibarıyla faiz oranlarındaki değişim kar veya zararını etkilemeyecektir.

Sermaye riski yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte, yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

Şirket sermayeyi net finansal borç/öz kaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net finansal borç/nakit ve nakit henzerlerinin, toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.



31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla net borç/yatırılan sermaye oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam finansal yükümlülükler	3.829.053	1.727.295
Nakit ve nakit benzerleri	(1.609.979)	(842.137)
Net varlık / (borç)	5.439.032	2.569.432
Toplam özkaynak	(123.749)	1.042.411
Toplam sermaye	5.315.283	3.611.843
Net varlık (borç) / Toplam Sermaye	102%	71%

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

Şirket, finansal araçlarının tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Şirket'in finansal araçlarının kayıtlı değerleri makul değerlerini yansıtmaktadır.

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.

Finansal varlıklar, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Finansal aktiflerin, kısa vadeli olmaları ve kredi kaybının önemsenmeyecek ölçüde olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal yükümlülükler, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

47. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır

