

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Bağımsız Denetçi Raporu

Arıkan Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Arıkan Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi ile bağlı ortaklıklarının ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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



3) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konuları

Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı

Hasılat

Hasılat, yıl içerisinde uygulanan stratejilerin sonuçlarının değerlendirilmesi ve performans takibi açısından önemli bir ölçüm kriteridir. 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların içinde en önemli kalem ve hesap olması nedeniyle "hasılatın kaydedilmesi" hususu kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Şirket'in hasılatı; gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesinden elde edilen gelirlerden oluşmaktadır. Satışlar, ürünün teslimi, ürünle ilgili risk ve faydaların transferlerinin yapılmış olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in satış gelirleri 9.839.494 TL olup satış gelirlerine ilişkin muhasebe politikalarına ve hasılat tutarlarına ilişkin açıklamalar dipnot 2 ve 16' da yer almaktadır.

Uyguladığımız denetim prosedürleri, performans değerlendirmesine ilişkin raporlamalar ve üst yönetim tarafından gerçekleştirilen kontroller dahil gelirlerin muhasebeleştirilmesi sürecine ilişkin iç kontrollerin test edilmesi, analitik incelemeler ve detay testlerden oluşmaktadır. Denetim prosedürlerimiz ürünlerin risk ve faydalarının müşteriye teslim edildiğine dair kanıtların test edilmesine ilişkin prosedürleri de içermektedir. Ayrıca denetimimiz sırasında ilişkili taraflar ile yapılan satışlara ilişkin denetim prosedürleri de uygulanmıştır. Uyguladığımız belli başlı denetim prosedürleri aşağıdaki gibidir:

- Satışlar analitik olarak incelendi,
- Satış faturalarının örnekleme bazında detay testi yapıldı,
- Satışların dönemsellik ilkesi uyarınca doğru döneme kaydedildiğinin testi yapıldı,
- Şirket'in ticari alacakların doğrulanması sırasında uyguladığı süreçler anlaşıldı,
- Ticari alacak bakiyeleri doğrulama yöntemi ile test edildi,
- Ticari alacakların tahsilat riski değerlendirildi ve tahsilat sürecinin takibinde kullanılan kontroller test edildi.

Uyguladığımız denetim prosedürleri neticesinde, hasılatın kaydedilmesi konusunda önemli bir bulgumuz olmamıştır.



3) Kilit Denetim Konuları (devamı)

TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Uygulaması

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29, “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” (“TMS 29”) standardı uygulanmıştır.

TMS 29, finansal tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2023 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2023 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebepler ile birlikte, TMS 29'un uygulanmasında kullanılan verilerin doğru ve tam olmaması riski ve harcanan ek denetim çabası göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

TMS 29'un uygulanmasına yönelik açıklamalar dipnot 2'de yer almaktadır.

Denetimimiz sırasında, TMS 29 uygulanması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:

- Yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin ve kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi,
- Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29'a uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi,
- Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal kayıt tarihlerinin ve tutarlarının örneklem yöntemiyle test edilmesi,
- Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi,
- Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi,
- Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi,
- TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi.

TMS 29 uygulamasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır

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

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

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

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



www.hlb-ttk.com

Konak Mah. | Barış (120) Sokak No:3/13 Nilüfer | BURSA | TÜRKİYE

TEL: +90 (224) 211 17 06

EMAIL: info@hlb-ttk.com

TTK Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. is an independent member of HLB, the global advisory and accounting network

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- 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.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

TTK Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.


Hakan ESTÜRK
Sorumlu Ortak Başdenetçi

Bursa, 28 Mart 2024

FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1
KAR VEYA ZARAR TABLOLARI.....	3
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	5
NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	6
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	16
4. İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	16
5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	16
6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	16
7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	16
8. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR.....	17
9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	19
10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	19
11. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	19
12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	20
13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	20
14. DİĞER VARLIKLAR.....	22
15. ÖZKAYNAKLAR.....	22
16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	23
17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	23
18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER.....	24
19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	24
20. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	24
21. PAY BAŞINA KAZANÇ.....	25
22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	26
23. FİNANSAL ARAÇLAR.....	29
24. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	30
25. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR.....	30



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Varlıklar	Ref	31.12.2023	31.12.2022
Nakit ve nakit benzerleri	6	98.211	4.285
Ticari alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	37.887	74.118
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	10	-	24.184
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	13	14.380
Diğer dönen varlıklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	14	38.269	10.151
Toplam dönen varlıklar		174.380	127.118
Duran varlıklar			
Maddi duran varlıklar	11	5.316.879	4.493.564
Ertelenmiş vergi varlığı	20	483.813	-
Toplam duran varlıklar		5.800.692	4.493.564
Toplam varlıklar		5.975.072	4.620.682



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Kaynaklar	Ref	31.12.2023	31.12.2022
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar			
Banka kredileri	8	162	247.056
Diğer kısa vadeli borçlanmalar	8	149.833	356.485
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
Banka kredileri	8	167.718	303.762
Ticari borçlar			
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	126.303	77.748
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	257.814	248.646
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	5	629.176	172.911
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	93.106	82.368
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	10	50.000	17.960
Dönem karı vergi yükümlülüğü		142.609	-
Kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	266.636	9.741
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		1.883.357	1.516.677
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar			
Banka kredileri	8	47.260	42.871
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12	271.642	164.012
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	20	-	3.596
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		318.902	210.479
Toplam yükümlülükler		2.202.259	1.727.156
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	15	1.000.000	1.000.000
Sermaye düzeltme farkları	15	4.645.064	4.645.064
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	15	(69.557)	43.945
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler			
Yasal yedekler	15	593.044	593.044
Geçmiş yıllar karları	15	(3.388.527)	(3.681.441)
Net dönem karı		992.789	292.914
Toplam özkaynaklar		3.772.813	2.893.526
Toplam kaynaklar		5.975.072	4.620.682



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
01.01 – 31.12.2023 VE 2022 TARİHLERİ ARASI
KAR VEYA ZARAR TABLOLARI

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

Kar veya Zarar Kısımı	Ref	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		2023	2022
Hasılat	16	9.839.494	8.263.417
Satışların maliyeti	16	(7.136.391)	(6.441.524)
Brüt kar		2.703.103	1.821.893
Genel yönetim giderleri	17	(2.633.870)	(2.096.101)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	318.377	145.005
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(85.462)	(270.824)
Esas faaliyet karı		302.148	(400.027)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		302.148	(400.027)
Finansman giderleri	19	(99.272)	(273.841)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)		625.007	986.980
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		827.883	313.112
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri			
Dönem vergi gideri	20	(291.236)	-
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	20	456.142	(20.198)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		992.789	292.914
Dönem karı		992.789	292.914
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		992.789	292.914
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetler pay başına kazanç	21	24,820	7,323



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
01.01-31.12.2023 VE 2022 TARİHLERİ ARASI
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Diğer kapsamlı gelir kısmı	Ref	2023	2022
Dönem karı		992.789	292.914
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(151.336)	(1.329)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi		37.834	266
Diğer kapsamlı gelir (gider)		(113.502)	(1.063)
Toplam kapsamlı gelir (gider)		879.287	291.851
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar			
Ana ortaklık payları		879.287	291.851



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

01.01-31.12.2023 VE 2022 TARİHLERİ ARASI

ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları veya zararları	Net dönem karı veya zararı	Toplam özkaynaklar
31.12.2022	1.000.000	4.645.064	45.008	593.044	(1.089.993)	(2.591.448)	2.601.675
Dönem başı bakiyeler							
Transferler	-	-	-	-	(2.591.448)	2.591.448	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(1.063)	-	-	292.914	291.851
Dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	292.914	292.914
Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	(1.063)	-	-	-	(1.063)
Dönem sonu bakiyeler	1.000.000	4.645.064	43.945	593.044	(3.681.441)	292.914	2.893.526
31.12.2023							
Dönem başı bakiyeler	1.000.000	4.645.064	43.945	593.044	(3.681.441)	292.914	2.893.526
Transferler	-	-	-	-	292.914	(292.914)	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(113.502)	-	-	992.789	879.287
Dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	992.789	992.789
Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	(113.502)	-	-	-	(113.502)
Dönem sonu bakiyeler	1.000.000	4.645.064	(69.557)	593.044	(3.388.527)	992.789	3.772.813



Ekteki dipnotlar finansal tablolara ilişkin tamamlanmış parçasını oluşturmurlar

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
01.01- 31.12.2023 VE 2022 TARİHLERİ ARASI
NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Ref	2023	2022
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem karı/(zararı)		992.789	292.914
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı/(zararı)	21	992.789	292.914
Durdurulan faaliyetlerden dönem karı/(zararı)			
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		828.231	633.292
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11	773.381	751.279
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar/(iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	301.208	(101.929)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	1.711	6.331
Vergi/(geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		(164.906)	23.554
Parasal kayıp / kazanç		(83.163)	(45.943)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		589.063	295.238
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/(artış)	7	36.231	207.889
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler			
-İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış)	9	-	68.391
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)	10	24.184	15.397
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)	7	48.555	15.818
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış)	13	9.168	(93.362)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler			
-İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış)	5	456.265	172.911
-İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış)	9	10.738	(106.867)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)	10	32.040	(49.707)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(28.118)	64.768
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(134.260)	-
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(134.260)	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.596.696)	(41.706)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	11	66.904	-
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(1.663.600)	(41.706)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(585.201)	(1.436.992)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			
Kredilerden Nakit Girişleri	8	4.389	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	(589.590)	(1.436.992)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ)	6	93.926	(257.254)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	4.285	261.539
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		98.211	4.285



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Arikan Taşınmaz Değerleme Anonim Şirketi "Şirket" 26.05.2009 tarihinde Bursa'da kurulmuştur.

Şirket'in kayıtlı adresi Altınova Mah. İstanbul Cad. No: 424/5 Buttim İş Merkezi Ofis No: 5146-5147 No:2/4-5 Osmangazi/BURSA'dır.

Şirket'in sermaye yapısı ve pay dağılımı aşağıdaki gibidir;

		31.12.2023		31.12.2022
	%	Pay tutarı	%	Pay tutarı
Emrah Aydoğdu	34,00	333.350	34,00	333.350
Cenk Bilek	33,00	333.325	33,00	333.325
Okan Özkan	33,00	333.325	33,00	333.325
	100,00	1.000.000	100,00	1.000.000

31.12.2023 tarihi itibarıyla Şirket'te çalışan toplam personel sayısı 10'dur. (31.12.2022: 10)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

Şirket'in finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

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

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	3 Yıllık Birleşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,00000	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	1,64773	%156
31 Aralık 2021	686,95	2,70672	%74

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.

- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

2.1.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.1.3. İşlevsel ve Sunum Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. Finansal tablolar için Şirket'in işlevsel ve sunum para birimi Türk Lirası (TL) olarak kabul edilmiştir.

2.2. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

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

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

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



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- (a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- (b) Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- (c) Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- (d) Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- (e) Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

Gayrimenkul değerlemelerinden kaynaklanan hasılat

Şirket, gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirme hizmetlerini hasılat olarak kaydetmektedir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın düşülmesi ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların amortisman dönemleri, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıda belirtilmiştir:

Maddi duran varlıkların tahmini faydalı ömürlerini gösteren amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Faydalı Ömür (Yıl)
Binalar	50
Taşıtlar	2
Demirbaşlar	2 - 14

Maddi duran varlıkların bilançodaki değerleri, olaylar ve durumların bilançoda taşınan değerlerinden paraya çevrilemeyeceği durumlarda, değer düşüklüğü için gözden geçirilir. Böyle bir belirti varsa ve varlığın bilançoda da taşınan değeri, tahmin edilen gerçekleşebilir değerini geçerse, bu varlıklar ya da nakit yaratan kalemler net gerçekleşebilir değerlerine getirilir. Maddi duran varlıkların net gerçekleşebilir değeri net satış fiyatı veya kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değerini bulurken, tahmin edilen gelecekteki nakit akışı, elde edilecek nakdin bugünkü piyasa koşullarındaki bedelini ve o varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerlerine indirgenir.

Bağımsız nakit akışı yaratmayan bir varlık için kullanımdaki net defter değeri, varlığın dahil olduğu nakit akışı sağlayan kalemler grubu için belirlenir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortisman tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmayacak şekilde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Maddi duran varlığa yapılan bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı arttıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve ilgili maddi duran varlığın kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortisman tabi tutulmaktadır.



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Maddi duran varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir finansal durum tablosu tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akışlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit akım tablosunda sunmak amacı ile nakit ve nakit benzerleri, işletmedeki nakit, finansal kuruluşlarda tutulan vadesiz mevduat, orijinal vadeleri üç ay veya üç aydan kısa tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen diğer kısa vadeli yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan yatırımları, kredi kartı alacaklarını ve bankalar nezdindeki cari hesapları kapsar.

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 etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

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.

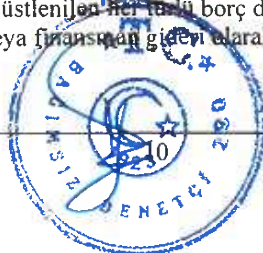
Ticari borçlar

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

Borçlanmalar ve borçlanma maliyetleri

Borçlanmalar ilk muhasebeleştirme esnasında gerçeğe uygun değerinden katlanılan işlem maliyetleri düşülerek muhasebeleştirilirler. Borçlanmalar ilk muhasebeleştirmenin ardından itfa edilmiş maliyetlerinden ölçülürler. Tahsil edilen tutar (işlem maliyetleri düşülmüş) ile geri alınan tutar arasındaki fark, etkin faiz yöntemi kullanılmak sureti ile dönem süresince kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Borçlanmalar sözleşmede belirtilen yükümlülük yerine getirildiğinde, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında bilançodan çıkarılır. Ortadan kalkan veya başka bir tarafa devredilen finansal borcun defter değeri ile devredilen her türlü nakit dışı varlık veya üstlenilen her türlü borç da dahil olmak üzere anılan borca ilişkin olarak ödenen tutar arasındaki fark, diğer gelir veya finansman gideri olarak kar veya zararda muhasebeleştirilir.



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Bir finansal borcun koşulları yeniden görüşüldüğünde ve işletme finansal bir borcun tamamının ya da bir kısmının (borcun özkaynakla takası) ortadan kalkması amacıyla kredi verene özkaynağa dayalı araçlar ihraç ettiğinde, finansal borcun defter değeri ile ihraç edilen özkaynağa dayalı aracın gerçeğe uygun değeri arasındaki fark olarak ölçülen bir kazanç veya kayıp kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Borçlanmalar, Şirket'in borcun ödemesini raporlama döneminin sonundan itibaren en az on iki ay süreyle erteleyebilmesine yönelik koşulsuz bir hakkının bulunmaması durumunda kısa vadeli olarak sınıflandırılır.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük karşılık olarak finansal tablolara alınır. Koşullu yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Koşullu yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu koşullu yükümlülük, güvenilir tahminin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

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

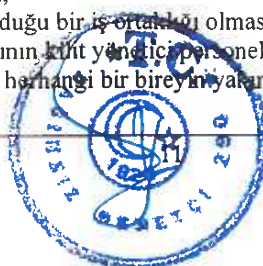
Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya birden daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, koşullu varlık olarak değerlendirilir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin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

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

İlişkili taraflar

Aşağıdaki kriterlerin birinin varlığında, taraf; Şirket ile ilişkili sayılır:

- Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere)
- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması,
- Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması,
- Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması,
- Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması,
- Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,
- Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,
- Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin ya da bir aile üyesi olması,



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- f) Tarafın, kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması;
- g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.
- İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların yükümlülük yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Şerefiye veya işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her finansal durum tablosu tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen finansal durum tablosu tarihi itibarıyla kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in finansal durum tablosu tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

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

Çalışanlara sağlanan faydalar/Kıdem tazminatları

Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan, kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar oluştuğu dönem içinde diğer kapsamlı gelir/gider olarak özkaynaklara yansıtılır.



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Nakit akış tablosu

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

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

Netleştirme/mahsup

Bir finansal varlık veya borcun birbirine mahsup edilerek (netleştirilerek) net tutarın bilançoda gösterilmesi ancak işletmenin; muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda yasal bir hakkının bulunması ve net esasa göre ödemede bulunma ya da varlığı elde etme ve borcu ödeme işlemlerini eş zamanlı olarak gerçekleştirme niyetinde olması durumunda mümkün olabilir.

Temettü

Temettü alacakları beyan edildiği dönemde gelir olarak kaydedilir. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

Ödenmiş sermaye

Adi pay senetleri özkaynaklarda sınıflandırılır. Yeni pay senedi ve opsiyon ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Ertelenen finansman geliri / gideri

Ertelenen finansman gelir/gideri vadeli satışlar ve alımların üzerinde bulunan finansal gelirler ve giderleri temsil eder. Bu gelirler ve giderler, kredili satış ve alımların süresi boyunca, etkin faiz oranı ile hesaplanır ve esas faaliyetlerden diğer gelirler ve esas faaliyetlerden diğer giderler hesapları altında gösterilir.

2.3. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

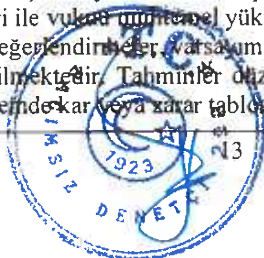
Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

31.12.2023 tarihi itibarıyla finansal tablolar 31.12.2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu finansal tablolar 31.12.2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.4. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, finansal durum tablosu tarihi itibarı ile vukufi yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla kar ve zarar tutarlarını belirleyen değerlendirmeler, varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımların başlıcaları aşağıdaki gibidir:

- Finansal varlıklar üzerindeki değer düşüklüklerinin tahmini.
- Kayıtlara alınacak ertelenen vergi varlığı tutarının tespiti, ilerideki dönemlerdeki vergilendirilebilir karın tutarı ve zamanlaması konularında önemli tahminler ve yönetim değerlendirmeleri.
- Şirket kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında çalışan devir hızı, iskonto oranları ve maaş artışları gibi aktüeryal varsayımlarda bulunmaktadır.
- Muhasebe politikaları gereğince karşılıklar Şirket'in geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır. Şirket, sonuçları belirsiz çeşitli yasal süreçlere, taleplere ve düzenleyici müzakerelere tabidir. Şirket, diğer faktörlerin yanında olumsuz sonuçların gerçekleşme olasılığını ve zararı makul bir şekilde tahmin edebilme olasılığını değerlendirir. Bu faktörlerdeki öngörülemeyen olaylar ve değişiklikler, Şirket'in muhasebeleştirdiği herhangi bir husus veya karşılığın (daha önce muhtemel olduğu düşünülmeyen) veya makul bir hesaplama yapılmadığı için karşılık ayırmadığı artmasını veya azalmasını gerektirebilir.

2.5. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

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

a) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 12'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu; Geçici istisna, Aralık 2023 yıl sonu için geçerli olup açıklama gereksinimleri 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren başlayan muhasebe dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilir. Bu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Bununla birlikte, değişiklikle getirilen belirli açıklama hükümlerinin 31 Aralık 2023 tarihi öncesinde sona eren ara hesap dönemlerinde uygulanması zorunlu değildir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, mali tabloları çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile ilgili bağli kabul özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

b) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

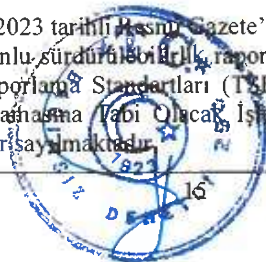
TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı artırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği; 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler" 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte, KGK' nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmi Gazete' de yayımlanan Kurul Kararında belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" Kapsamında Sürdürülebilirlik Raporlamasına Tabi Olacak İşletmelerin Belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.6. İşletmenin Sürekliliği

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.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

4. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a. İlişkili taraflara diğer borçlar

	31.12.2023	31.12.2022
Ortaklara borçlar	629.176	172.911
	629.176	172.911

b. İlişkili taraflara sağlanan faydalar

	31.12.2023	31.12.2022
Ortaklara ve üst düzey yöneticilere ödenen ücretler	291.198	504.851
	291.198	504.851

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2023	31.12.2022
Kasa	250	1.401
Bankalar, vadesiz mevduatlar	97.961	2.884
	98.211	4.285

Bankalardaki mevduatlar üzerinde 31.12.2023 tarihi itibarıyla herhangi bir blokaj veya kısıtlama bulunmamaktadır.

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a. İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Kısa vadeli:

	31.12.2023	31.12.2022
Müşterilerden alacaklar	37.887	74.118
	37.887	74.118



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

b. İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

	31.12.2023	31.12.2022
Tedarikçilere borçlar	126.303	77.748
	126.303	77.748

8. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

	31.12.2023	31.12.2022
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	162	247.056
Kredi kartı borçları	149.833	356.485
	149.995	603.541

	31.12.2023	31.12.2022
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri	167.718	303.762
	167.718	303.762

	31.12.2023	31.12.2022
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	47.260	42.871
	47.260	42.871

31.12.2023 tarihi itibarıyla kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli borçlanmalar:

Para Birimi	Ortalama Etkin Faiz Oranı	Orijinal Tutar	TL Tutar
TL	0,02%	162	162
Toplam			162

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:

Para Birimi	Ortalama Etkin Faiz Oranı	Orijinal Tutar	TL Tutar
TL	25,43%- 66,68%	167.718	167.718
Toplam			167.718



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Uzun vadeli borçlanmalar:

Para Birimi	Ortalama Etkin Faiz Oranı	Orijinal Tutar	TL Tutar
TL	66,68%	47.260	47.260
Toplam			47.260

31.12.2022 tarihi itibarıyla kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli borçlanmalar:

Para Birimi	Ortalama Etkin Faiz Oranı	Orijinal Tutar	TL Tutar
TL	10,98%	247.056	247.056
Toplam			247.056

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:

Para Birimi	Ortalama Etkin Faiz Oranı	Orijinal Tutar	TL Tutar
TL	20,18%- 32,81%	303.762	303.762
Toplam			303.762

Uzun vadeli borçlanmalar:

Para Birimi	Ortalama Etkin Faiz Oranı	Orijinal Tutar	TL Tutar
TL	25,43%	42.871	42.871
Toplam			42.871

Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
3 aya kadar	50.223	341.948
3- 12 ay	117.657	208.871
1-2 yıl arası	47.260	42.870
	215.140	593.689



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a. İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

	31.12.2023	31.12.2022
Ödenecek vergi ve fonlar	93.106	82.368
	93.106	82.368

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a. Peşin ödenmiş giderler

	31.12.2023	31.12.2022
Verilen sipariş avansları	-	3.676
Gelecek aylara ait giderler	-	20.508
	-	24.184

b. Ertelenmiş gelirler

	31.12.2023	31.12.2022
Alınan sipariş avansları	50.000	17.960
	50.000	17.960

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31.12.2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	Açılış	İlaveler	Çıkışlar	Kapanış
Binalar	4.520.993	-	-	4.520.993
Taşıtlar	1.415.882	1.638.327	(1.003.556)	2.050.653
Demirbaşlar	1.188.238	25.273	-	1.213.511
	7.125.113	1.663.600	(1.003.556)	7.785.157
Birikmiş Amortismanlar				
Binalar	794.469	90.420	-	884.889
Taşıtlar	755.138	605.936	(936.652)	424.422
Demirbaşlar	1.081.942	77.025	-	1.158.967
	2.631.549	773.381	(936.652)	2.468.278
Maddi duran varlıklar, net	4.493.564			5.316.879



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	Açılış	İlaveler	Kapanış
Binalar	4.520.993	-	4.520.993
Taşıtlar	1.415.882	-	1.415.882
Demirbaşlar	1.146.533	41.705	1.188.238
	7.083.408	41.705	7.125.113
Birikmiş Amortismanlar			
Binalar	704.051	90.418	794.469
Taşıtlar	188.782	566.356	755.138
Demirbaşlar	987.437	94.505	1.081.942
	1.880.270	751.279	2.631.549
Maddi duran varlıklar, net	5.203.138		4.493.564

Maddi duran varlıklar üzerinde sigorta teminat bedeli 31.12.2023 tarihi itibarıyla 16.035 TL'dir (31.12.2022: 27.716 TL).

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli borç karşılıkları:

	31.12.2023	31.12.2022
İzin karşılığı	266.636	9.741
	266.636	9.741

Uzun vadeli borç karşılıkları:

	31.12.2023	31.12.2022
Kıdem tazminatı karşılığı	271.642	164.012
	271.642	164.012

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar:

	31.12.2023	31.12.2022
Personele borçlar	144.150	150.629
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	113.664	98.017
	257.814	248.646



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar:

Kısa vadeli:

	31.12.2023	31.12.2022
İzin karşılığı	266.636	9.741
	266.636	9.741

Uzun vadeli:

	31.12.2023	31.12.2022
Kıdem tazminatı karşılığı	271.642	164.012
	271.642	164.012

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu:

	2023	2022
Dönem başı karşılık tutarı	164.012	61.169
Hizmet maliyeti	44.313	141.126
Faiz maliyeti	1.711	6.331
Ödemeler	-	-
Aktüeryal farklar	126.080	(20.682)
Parasal kayıp/kazanç	(64.474)	(23.932)
Dönem sonu karşılık	271.642	164.012

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

Şirket’in kıdem tazminatı hesaplaması karşılığının hesaplanmasında 31.12.2023 tarihi itibarıyla geçerli olan 23.490 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31.12.2022– 15.371 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, grubun çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), grubun yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder.

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Buna göre toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki finansal ve demografik aktüeryal varsayımlar yapılmıştır:

	31.12.2023	31.12.2022
Net iskonto oranı (%)	2,87	0,86
Emekli olma olasılığına ilişkin devir hızı (%)	98	98

14. DİĞER VARLIKLAR

	31.12.2023	31.12.2022
Devreden KDV	38.269	10.151
	38.269	10.151

15. ÖZKAYNAKLAR

a. Sermaye

Arikan Taşınmaz Değerleme A.Ş.'nin 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		31.12.2023		31.12.2022
	%	Pay tutarı	%	Pay tutarı
Cenk Bilek	33,00	333.325	33,00	333.325
Emrah Aydoğdu	34,00	333.350	34,00	333.350
Okan Özkan	33,00	333.325	33,00	333.325
		1.000.000		1.000.000

	31.12.2023	31.12.2022
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	4.645.064	4.645.064
	4.645.064	4.645.064

Şirket'in sermayesi 1.000.000 TL'dir (31.12.2022: 1.000.000TL) ve her biri 25 TL itibari değerinde 40.000 adet (31.12.2022: 40.000 adet) hisseye ayrılmıştır.

b. Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)

	31.12.2023	31.12.2022
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)	(69.557)	43.945
	(69.557)	43.945

c. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31.12.2023	31.12.2022
Yasal yedekler	593.044	593.044
	593.044	593.044



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

d. Geçmiş yıllar karları

	31.12.2023	31.12.2022
Geçmiş yıl zararları	3.388.527	3.681.441
	3.388.527	3.681.441

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	2023	2022
Yurt içi satışlar	10.044.919	8.269.790
Diğer gelirler	45.975	-
Eksi: İndirimler	(251.400)	(6.373)
Toplam	9.839.494	8.263.417
Satışların maliyeti	(7.136.391)	(6.441.524)
Brüt kar	2.703.103	1.821.893

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	2023	2022
Personel giderleri	5.381.700	5.001.360
Denetim ve danışmanlık giderleri	1.555.822	1.220.155
Amortisman ve itfa payları	773.381	751.279
Kira giderleri	728.212	496.768
Vergi giderleri	265.029	241.772
İzin karşılığı gideri	260.724	-
Ofis giderleri	128.420	83.979
Kıdem tazminatı karşılık gideri	44.313	141.126
Sigorta giderleri	31.350	71.528
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	25.072	24.727
Elektrik giderleri	16.153	19.333
Seyahat giderleri	14.590	-
Bakım ve onarım giderleri	11.787	14.441
Diğer giderler	533.708	471.157
	9.770.261	8.537.625

Amortisman ve itfa paylarının fonksiyonel dağılımı aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Satışların maliyeti	773.381	751.279
	773.381	751.279



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Personel giderlerinin fonksiyonel dağılımı aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Satışların maliyeti	3.630.398	3.539.868
Genel yönetim giderleri	1.751.302	1.461.492
	5.381.700	5.001.360

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	2023	2022
İzin karşılık iptalleri	-	144.150
Teşvikler	318.377	855
	318.377	145.005

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	2023	2022
Binek araç giderleri	83.719	262.369
Diğer	1.743	8.455
	85.462	270.824

19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman giderleri:

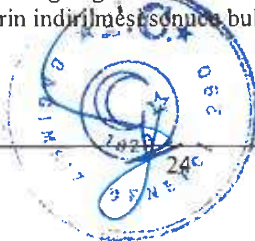
	2023	2022
Kredilere ödenen faiz	94.657	267.510
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	1.711	6.331
Diğer	2.904	-
	99.272	273.841

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

Vergi gideri aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

Kar veya zarar tablosu	2023	2022
Dönem vergi gideri	(291.236)	-
Ertelenen vergi geliri	456.142	(20.198)
	164.906	(20.198)

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 31.12.2023 tarihi itibarıyla %25’dir (31.12.2022: %23). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır.



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Peşin ödenen vergiler	13	14.380
	13	14.380

Ertelenen vergi

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "zamanlama farklılıkları"nın bilanço yöntemine göre, vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları suretiyle hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, Tebliğ ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

	31.12.2023		31.12.2022	
	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenen Vergi	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	1.362.082	340.521	(119.992)	(39.545)
Kıdem tazminatı karşılıkları	298.310	74.578	99.544	32.805
Finansal yükümlülükler	8.219	2.055	3.629	1.196
İzin karşılıkları	266.636	66.659	5.912	1.948
Ertelenen vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net	1.935.247	483.813	(10.907)	(3.596)

21. PAY BAŞINA KAZANÇ

Kar veya zarar tablolarında belirtilen pay başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Hisse başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalama, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2023 ve 2022 dönemlerine ait finansal tablolar için Şirket hisselerinin birim pay başına kazanç hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

Sürdürülen faaliyetler	2023	2022
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	992.789	292.914
Pay senedi adedi	40.000	40.000
Sürdürülen faaliyetler pay başına kazanç	24,820	7,323



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye risk yönetimi

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

Şirket'in fonlama yapısı kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla net borç/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Toplam finansal borçlar	364.973	950.174
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(98.211)	(4.285)
Net finansal borç	266.762	945.889
Toplam öz sermaye	3.772.813	2.893.526
Yatırılan sermaye	4.039.575	3.839.415
Net Finansal Borç/Yatırılan Sermaye Oranı	6,60%	24,64%

Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Kredi riski yönetimi

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



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31.12.2023	-	37.887	-	-	97.961	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	37.887	-	-	97.961	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31.12.2022	-	74.118	-	-	2.884	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	74.118	-	-	2.884	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Likidite riski

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk üst yönetimdedir. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akışlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

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

Şirket'in bilanço tarihleri itibarıyla yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

31.12.2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	215.140	300.627	52.120	155.461	93.046
Diğer finansal yükümlülükler	149.833	149.833	149.833	-	-
	364.973	450.460	201.953	155.461	93.046

Türev olmayan finansal yükümlülükler

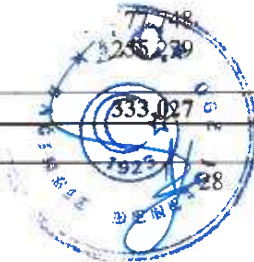
Ticari borçlar	126.303	126.303	126.303	-	-
Diğer borçlar	722.282	722.282	722.282	-	-
	848.585	848.585	848.585	-	-

31.12.2022

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	593.689	646.039	347.161	240.706	58.172
Diğer finansal yükümlülükler	356.485	356.485	356.485	-	-
	950.174	1.002.524	703.646	240.706	58.172

Türev olmayan finansal yükümlülükler

Ticari borçlar	77.748	77.748	77.748	-	-
Diğer borçlar	255.279	255.279	255.279	-	-
	333.027	333.027	333.027	-	-



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Piyasa riski yönetimi

Faaliyetleri nedeniyle Şirket, döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir.

Cari dönemde Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri nasıl ölçtüğüne dair kullandığı yöntemde, önceki döneme göre bir değişiklik olmamıştır.

23. FİNANSAL ARAÇLAR

Şirket, finansal araçların gerçeğe uygun değerlerini, ulaşılabilen mevcut piyasa bilgilerini ve uygun değerleme metodlarını kullanarak hesaplamıştır. Ancak, gerçeğe uygun değeri bulabilmek için kanaat kullanmak gerektiğinden, gerçeğe uygun değer ölçümleri mevcut piyasa koşullarında oluşabilecek değerleri yansıtmayabilir. Şirket yönetimi tarafından, kasa ve bankalardan alacaklar, diğer finansal varlıklar ve kısa vadeli finansal borçlar da dahil olmak üzere etkin faizle iskonto edilmiş maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların ve borçların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yakın olduğu kabul edilmiştir. Kısa vadeli kredilerin ise vadelerinin kısa olması nedeniyle taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değeri yansıttığı varsayılmaktadır.

	Krediler ve alacaklar	Maliyet bedeli ile ölçülen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal yükümlülükler	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Dipnot
31.12.2023							
Finansal varlıklar							
Nakit ve nakit benzerleri	98.211	-	-	-	98.211	98.211	4
Ticari alacaklar	37.886	-	-	-	37.886	37.886	5
Finansal yükümlülükler							
Borçlanmalar	-	-	-	364.973	364.973	364.973	6
Ticari borçlar	-	-	-	126.303	126.303	126.303	5
Diğer borçlar	-	-	-	722.282	722.282	722.282	3-7



ARIKAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2022	Krediler ve alacaklar	Maliyet bedeli ile ölçülen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal yükümlülükler	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Dipnot
Finansal varlıklar							
Nakit ve nakit benzerleri	4.285	-	-	-	4.285	4.285	4
Ticari alacaklar	74.118	-	-	-	74.118	74.118	5
Finansal yükümlülükler							
Borçlanmalar	-	-	-	950.174	950.174	950.174	6
Ticari borçlar	-	-	-	77.748	77.748	77.748	5
Diğer borçlar	-	-	-	255.279	255.279	255.279	3-7

24. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit akış tabloları, finansal tablolar ile birlikte sunulmuştur.

Nakit akış tablolarında gösterilen “Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler” ile “Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler” satırlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	301.208	(101.929)
	301.208	(101.929)

25. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Yoktur.

