

**CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**01 OCAK -31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. GENEL KURULU'NA

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1.Görüş

CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'nin 31 Aralık 2022 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 politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2022 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, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve 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 Şirketten 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.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; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

4.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.

SPK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz.

Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Şirketin 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, Şirketin 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 Şirketin 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.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve varsa ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış 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 aşacağıının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. Türk Ticaret Kanunu'nun 398. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca hazırladığımız, şirketin riskin erken saptanması sistemi ve komitesinin uygulamaları hakkındaki 30.04.2023 tarihli rapor, Şirket yönetim kuruluna sunulmuştur.

2. Türk Ticaret Kanunu'nun 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca şirketin 1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeni ve finansal tablolarının kanun ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına ilişkin önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

3. Türk Ticaret Kanunu'nun 398. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep ettiğimiz belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu ortak başdenetçi Yusuf ÇAKAN'dır.

Ankara, 10.05.2023

Yusuf ÇAKAN – SMMM
Sorumlu Denetçi

C&Ç BAĞIMSIZ DENETİM VE YÖNETİM DANIŞMANLIĞI A.Ş.

Beştepe Mh. 32. Cadde No:1/180 – Yenimahalle / ANKARA



	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Değerleme ve ölçüm Kazanç / Kayıpları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları / Zararları	Dönem Karı / (Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
01 Ocak 2021 Bakiyesi	1.400.000	-	-	-	157.432	289.021	1.703.263	3.549.716	-	3.549.716
Transferler	-	-	-	-	98.777	1.703.263	-1.703.263	98.777	-	98.777
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye Artışı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem net karı / (zararı)	-	-	-	-	-	-	1.507.248	-	-	1.507.248
31 Aralık 2021 Bakiyesi	1.400.000	-	-	-	256.209	1.797.014	1.507.248	3.648.493	-	4.607.882
01 Ocak 2022 Bakiyesi	1.400.000	-	-	-	256.209	1.797.014	1.507.248	3.648.493	-	4.607.882
Transferler	-	-	-	-	240.859	1.507.248	(1.507.248)	240.859	-	240.859
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(3.068.617)	-	(3.068.617)	-	(3.068.617)
Sermaye Artışı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem net karı / (zararı)	-	-	-	-	-	-	1.452.112	1.452.112	-	1.452.112
31 Aralık 2022 Bakiyesi	1.400.000	-	-	-	497.818	235.645	1.452.112	3.585.575	-	3.585.575

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



	Dipnot Ref.	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.576.754	1.081.025
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.569.347	404.322
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar		504.760	324.261
• İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	8	-	-
• İlişkili Olmayan Taraf ardan Ticari Alacaklar	8	504.760	324.261
İlişkili Taraflardan Alacaklar	9	-	-
Diğer Alacaklar		21.634	17.887
• İlişkili Olmayan Taraf ardan Diğer Alacaklar	10	21.634	17.884
Peşin Ödenmiş Giderler	11	-	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	11	661.014	167.338
Diğer Dönen Varlıklar	11	661.014	167.220
Duran Varlıklar		5.763.244	5.139.225
Finansal Yatırımlar	14	-	-
Ticari Alacaklar	8	-	-
Diğer Alacaklar	10	199.568	38.384
• İlişkili Olmayan Taraf ardan Diğer Alacaklar		199.568	38.384
Maddi Duran Varlıklar	12	4.512.610	4.296.677
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	2.277	2.277
• Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.277	2.277
Diğer Duran Varlık	12	596.793	596.793
Gelecek Yıllara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları	13	145.676	87.842
Ertelenmiş Vergi Varlığı	15	306.320	107.268
TOPLAM VARLIKLAR		8.519.999	6.220.250



CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022 Tarihli
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Ref.	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.142.664	1.182.009
Kısa Vadeli Borçlanmalar	13	82.742	51.499
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım	13	-	-
Ticari Borçlar		819.953	479.020
• İlişkili Taraflar Ticari Borçlar	8	-	-
• İlişkili Olmayan Tarafların Ticari Borçlar	8	819.953	479.020
İlişkili Taraflara Borçlar	16	-	-
Diğer Borçlar	16	-	-
• İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	16	-	-
Alınan Sipariş Avansları		76.759	26.260
Personele Borçlar	16	150.949	28.026
Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	16	877.934	200.332
Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
• Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
• Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		737.456	396.872
Gelecek Aylara Ait Gelir ve Gider Tahakkukları		-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	18	1.791.759	827.231
Uzun Vadeli Borçlanmalar	14	348.222	292.643
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.325.300	459.858
• Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	1.325.300	459.858
Gelecek Yıllara Ait Gelir ve Gider Tahakkukları		-	-
Öz kaynaklar	21	3.982.448	4.607.882
Ödenmiş Sermaye	21	1.400.000	1.400.000
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	21	-	-
• Değerleme Farkları	21	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		256.209	256.209
Geçmiş Dönem Karları / (Kayıpları)		632.517	1.596.888
Net Dönem Karı / (Zararı)		1.452.112	957.912
Toplam Kaynaklar		8.519.999	6.220.250



CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022 Tarihli
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Ref.	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	22	26.118.406	11.838.675
Satışların Maliyeti (-)	22	(21.134.044)	(9.289.027)
BRÜT KAR/(ZARAR)		4.984.362	2.549.648
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(2.610.223)	(1.114.191)
Pazarlama Giderleri (-)	23	-	-
Diğer Faaliyet Gelirleri	24	9.824	11.681
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	24	(350.542)	(81.345)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		2.033.422	1.365.794
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	25	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		2.033.422	1.365.794
Finansman Gelirleri	26	4.227	0
Finansman Giderleri (-)	27	(47.133)	(61.831)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		1.990.516	1.303.962
DÖNEM KARI / (ZARARI)	28	1.990.516	1.303.962
Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülükler Karşılığı		(737.456)	(396.872)
Ertelenmiş Vergi Geliri		199.052	50.822
ARA TOPLAM	28	1.452.112	957.912
TOPLAM NET KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		1.452.112	957.912





cevaplar&çözümler

Bağımsız Denetim ve Yönetim Danışmanlığı A.Ş.

CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022 Tarihli

Nakit Akım Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Dipnot	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
		Referansı		
A. ESAS FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI			-1.997.951	-3.211.740
ESAS FAALİYETLERDEN NET NAKİT AKIŞLARI			-1.997.951	-3.211.740
	Dönem Karı (Zararı)		1.452.112	957.912
	Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-1.421.706	-1.426.420
	Amortisman Ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	1.387.365	1.387.365
	Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	5	148.815	148.815
	Faiz Gelirleri Ve Giderleriyle İlgili Düzeltmeler	28	-38.738	-61.820
	Gerçekleşmemiş Kur Farklarıyla İlgili Düzeltmeler	28	0	0
	Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8	-2.173.833	-2.173.833
	Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	4	-1.419.689	-1.419.689
	Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	4	-610.254	-610.254
	Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	4	604.235	604.235
	Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	4	680.394	698.762
	Kar/ Zarar Yedekleri İle İlgili Diğer Düzeltmeler	4	-	-
	Alınan Faiz		4.227	0
	Vergi İadeleri (Ödemeleri)		18.368	18.368
	Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-2.050.953	-2.761.600
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-1.686.813	-1.686.813
	Maddi Ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Nakit Girişleri	10	(1.078.521)	-1.078.521
	Maddi Ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alışından Nakit Çıkışları	10	-601.828	-601.828
	Verilen Nakit Avans Ve Borçlar	8	-6.464	-6.464
	Alınan Faiz		0	
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			4.849.789	4.830.933
	Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	0	3.892.754
	Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	7	3.892.754	0
	Ödenen Faiz		-42.965	-61.820
	Sermaye Artışı		1.000.000	1.000.000
KUR FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ SAFİ ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)			1.165.024	-67.620
	D.KUR FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		0	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ SAFİ ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C+D)			1.165.024	-67.620
	E.DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	404.322	471.942
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)		3	1.569.346	404.322



CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. KURUMSAL BİLGİ

Şirket'in Faaliyet Konusu

CLS Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul değerlemelerine ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmektedir.

Şirketin merkez adresi Birlik Mahallesi 448. Cadde No:115/3 Çankaya/ANKARA'dır.

Şirket'in Hissedarları

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı ve ortakların payları aşağıdaki gibidir.

	Oran (%)	Sermaye Tutarı (TL)
Özgür Çalışkan	40,00	560.000,00
Hasan Çalışkan	11,00	154.000,00
Yavuz Demir	17,00	238.000,00
Muhammed Hanzala Bektaş	16,00	224.000,00
Hasan Celal Kıratlı	16,00	224.000,00
TOPLAM	100	1.400.000,00

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı ve ortakların payları aşağıdaki gibidir.

	Oran (%)	Sermaye Tutarı (TL)
Özgür Çalışkan	40,00	560.000,00
Hasan Çalışkan	11,00	154.000,00
Yavuz Demir	17,00	238.000,00
Muhammed Hanzala Bektaş	16,00	224.000,00
Hasan Celal Kıratlı	16,00	224.000,00
TOPLAM	100	1.400.000,00

Personel Sayısı

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla şirkette çalışan ortalama personel sayısı 43'dür. (31 Aralık 2021: 54)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki finansal tablolar, 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



CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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 2 Haziran 2016 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK' nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na (UFRS uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren UMSK tarafından yayımlanmış 29 No.lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS / TMS 29") uygulanmamıştır.

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotlar 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" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ve finansal bilgiler bir önceki dönem olan 31 Aralık 2021 finansal tablolar ve finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

Netleştirme/Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları veya fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplulaştırılarak gösterilir. İşlem ve olayın özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayın net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların, değer düşüklüğü düşüldükten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez. Şirket'in normal iş akışı içinde gerçekleştirdiği işlemler sonucunda, "Hasılat" başlıklı kısımda tanımlanan hasılat dışında elde ettiği gelirler, işlem veya olayın özüne uygun olması şartıyla, net değerleri üzerinden gösterilir.

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.

2.2 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Finansal tabloların SPK Seri II, 14.1 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 2. Maddesi'ne uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık



CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir.

Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

Önemli Muhasebe Tahminleri ve Varsayımlar

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

Kıdem Tazminatı Yükümlülüğü

Kıdem tazminat yükümlülüklerinin bugünkü değeri belli varsayımlar kullanılarak aktüeryal bazda belirlenir. Bu varsayımlar kıdem tazminat yükümlülüklerinin net giderinin belirlenmesinde kullanılır ve indirgenme oranını da içerir. Söz konusu varsayımlarda meydana gelen herhangi bir değişiklik kıdem tazminat yükümlülüğünün kayıtlı değerini etkiler.

Şirket her dönem sonunda uygun indirgeme oranını belirler. Bu oran kıdem tazminat yükümlülüklerinin yerine getirilmesi için gerekli olan gelecekteki tahmini nakit çıkışlarının bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılması gereken orandır.

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında önceki dönemlerle tutarlı olarak kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat ve Gelir

Satış gelirleri, ürünün teslimi veya hizmetin verilmesi, ürünle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket tarafından elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Net satışlar, mal satışlarından iade, indirim ve komisyonların düşülmesi suretiyle bulunmuştur.

Şirket tarafından elde edilen diğer gelirlerden faiz gelirleri etkin faiz getirişi yöntemi üzerinden hesaplanarak tahakkuk esasına göre, faaliyet kiralaması kapsamında elde edilen kira gelirleri dönemsel tahakkuk esasına göre, temettü gelirleri ise tahsil etme hakkının oluştuğu tarihte gelir yazılırlar.

Stoklar

Stoklar, maliyet veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değeri belirlenir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Birim maliyet, hareketli ağırlıklı ortalama yöntemi ile hesaplanmaktadır.

Net gerçekleşebilir değer, normal iş akışı içinde tahmini satış fiyatından tahmini tamamlama maliyeti ve satış gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetleri üzerinden birikmiş amortisman ve mevcutsa kalan değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır. Maddi duran varlıklara ilişkin amortisman varlıkların faydalı ömürleri süresince doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Arsa, faydalı ömrünün sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismanına tabi tutulmamaktadır.

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla şirket, sahip olduğu duran varlıklardan ;

	<u>Faydalı Ömür</u>	<u>Amortisman Oranı</u>
Taşıtlar	5 Yıl	%20
Döşeme ve Demirbaşlar	3 – 15 Yıl	%33,33 - %6,67

amortisman oranları ile itfa edilmektedir.

Aktife giren sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak amortisman oranları belirlenmektedir.

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluşukça gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesaplarına dahil edilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, elde edilmiş haklar ve bilgisayar yazılımlarını içerir. Maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetleri üzerinden birikmiş itfa payları ve mevcutsa kalıcı değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır. Maddi olmayan varlıklara ilişkin itfa payı, tahmini faydalı ömürleri süresince doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla şirket, sahip olduğu maddi olmayan duran varlıklardan ;

	<u>Faydalı Ömür</u>	<u>Amortisman Oranı</u>
Haklar	3 – 10 Yıl	%33,33 - %10
Özel Maliyetler	5 Yıl	%20

amortisman oranları ile itfa edilmektedir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, ertelenen vergi varlıkları dışında kalan her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğünün olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Değer düşüklüğü, gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara yansıtılmasını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.



cevaplar&çözümler

Bağımsız Denetim ve Yönetim Danışmanlığı A.Ş.

CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Borçlanma Maliyetleri

Banka kredileri, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Banka kredileri, müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden gösterilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutarlar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, gelir ve gider tablosuna kredi dönemi süresince yansıtılır.

Kullanıma hazır hale getirilmesi uzun bir süreyi gerektiren özellikli varlıkların elde edilmesi veya inşası ile doğrudan ilişkisi bulunan borçlanma maliyetleri, bu maliyetlerin ilave edildiği varlığın işletmeye gelecekte ekonomik yarar sağlamasının muhtemel olması ve maliyetlerinin güvenilir bir biçimde ölçülebilmesi halinde, varlıklar kullanıma hazır hale gelinceye kadar, özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. Enflasyon oranına isabet eden borçlanma maliyetleri ile diğer borçlanma maliyetleri oluştuğu tarih itibarıyla gelir ve gider tablolarına kaydedilir.

Finansal Araçlar

Finansal yatırımların sınıflandırılması, yatırımların hangi amaç için elde edilmesine bağlı olarak belirlenmektedir. Şirket yönetimi, finansal varlığın sınıflandırılmasını ilk elde edildiği tarihte yapmakta ve bu sınıflandırmayı her bilanço döneminde tekrar değerlendirmektedir.

Krediler ve Alacaklar

Krediler ve alacaklar, etkin bir piyasada kote olmayan ve sabit veya önceden belirlenebilen ödemelerden oluşan türevsel unsur içermeyen finansal varlıklardan oluşmaktadır.

Krediler ve alacaklar, alım-satım amacıyla tutulmadan Şirket'in doğrudan para, mal veya hizmet tedarik etmesi durumunda ortaya çıkmaktadır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise, bu varlıklar dönen varlıklar içinde, 12 aydan fazla ise duran varlıklar içinde gösterilmektedir. Krediler ve alacaklar, bilançoda alış ve geri satış anlaşmaları, ticari alacaklar ve diğer alacaklar içerisine dahil edilmiştir.

Kur Değişim Etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan kurlar üzerinden çevrilmiştir. Yabancı para ile ifade edilen parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan kurlar üzerinden çevrilmiştir. Yabancı para ile ifade edilen parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı gelir ve giderleri, gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Hisse Başına Kar/Zarar

Hisse başına kar/zarar, net dönem karından/zararından hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın, dönem içindeki adi hisse senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına zarar 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 bulunmuştur.



Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğünün bulunduğu bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket kaynaklarının dışı çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, karşılık tutarı finansal tablolara alınmaktadır. Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen giderlerin bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır.

Söz konusu iskonto oranı vergi öncesi oran olması şarttır. Söz konusu iskonto oranı, gelecekteki nakit akımlarının tahminiyle ilgili riski içermez.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti Şirket'in tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir.

İlişkili Taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda, ortaklar, kilit yönetici personeli ve Yönetim Kurulu Üyeleri, bunların yakın aile üyeleri ve kendileri tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar, ilişkili taraflar olarak kabul edilip gösterilmiştir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Dönemin kar veya zararı üzerindeki vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenen vergiyi içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları ile yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca hesaplanan vergi yükümlülüğünü içermektedir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin bilanço'daki kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanır. Varlık ve yükümlülüklerin vergi değeri, vergi mevzuatı çerçevesinde söz konusu varlık ve yükümlülükler ile ilgili gelecek dönemlerde vergi matrahını etkileyecek tutarları ifade eder. Ertelenen vergi, yürürlükte olan veya bilanço tarihi itibarıyla yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Önemli geçici farklar, kıdem tazminatı yükümlülüğünden, maddi duran varlıkların, maddi olmayan varlıkların, stokların, çeşitli karşılık giderlerinin kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki farklardan oluşmaktadır.

Ertelenen vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenen vergi yükümlülüğü, tüm vergilendirilebilir geçici farklar için hesaplanırken ertelenen vergi varlığı gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle indirilebilir geçici farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla finansal tablolara alınır. Ertelenen vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olunması ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması şartlarıyla ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatları

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, aktüeryal varsayımlar doğrultusunda tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Dönem içindeki artış ve azalışlar personel giderlerinin içinde muhasebeleştirilir.

Nakit Akım Tablosu

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

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

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

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

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

Ticari Alacaklar ve Değer Düşüklüğü

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

Şirketin, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa söz konusu tutar cari dönemde diğer gelirlere yansıtılır.

Sermaye ve Temettüleri

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

TFRS 9 Finansal Araçlar

(a) Finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü

Şirket, cari yılda TFRS 9 Finansal Araçları (2017 sürümü) ve buna bağlı olarak diğer TFRS ile ilgili değişiklikleri, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren başlayan yıllık dönemler için uygulamaya başlamıştır.

TFRS 9'un geçiş hükümleri kapsamında Şirket TFRS 9'un ilk kez uygulanması sonucu oluşan kümülatif etkiyi fark düzeltmesi olarak 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiş olup, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir. TFRS 9 aşağıdakiler için yeni koşullar getirmiştir:

- 1) Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçümü
- 2) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü ve
- 3) Genel riskten korunma muhasebesi

Bu yeni koşulların detayları ve Şirketin finansal tabloları üzerindeki etkileri aşağıda açıklanmıştır.

Şirket, TFRS 9'da belirtilen geçiş hükümlerine uygun olarak TFRS 9'u uygulamıştır. Bu standardın ilk uygulanma tarihi (Şirketin sahip olduğu finansal varlıklarını ve finansal yükümlülüklerini TFRS 9'da yer alan hükümlere uygun olarak değerlendirdiği tarih) 1 Ocak 2018'dir. Buna uygun olarak Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla muhasebeleştirilmeye devam edecek araçlara TFRS 9 hükümlerini uygulamaktadır. Ancak bu hükümler, 1 Ocak 2018 itibarıyla bilanço dışı bırakılmış araçlara uygulanmamaktadır. 1 Ocak 2018 itibarıyla muhasebeleştirilmeye devam edecek araçlara ilişkin karşılaştırmalı tutarlar, uygun görüldüğünde yeniden düzenlenir.

TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

(a) Finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü (devamı)

TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirilmiş olan tüm finansal varlıklar, işletmenin finansal varlıklarını yönettiği iş modeli ve finansal varlıkların nakit akışlarının özellikleri temel alınarak itfa değerinde ya da gerçeğe uygun değerlerinde ölçülmelidir.

Özellikle: sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sadece anapara ile anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına sahip bir borçlanma aracı, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür; sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve borçlanma araçlarının satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına sahip bir borçlanma aracı, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür; diğer tüm borçlanma araçları ve özkaynak yatırımları, gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Bahsi geçen hususlara rağmen, Şirket, bir finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinde aşağıdaki gibi geri dönülemeyecek bir tercihte bulunabilir: Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan veya bir işletme birleşmesinde edinen işletmenin finansal tablolarına aldığı bir şarta bağlı bedel niteliğinde olmayan bir özkaynak yatırımının gerçeğe uygun değerindeki sonradan kaynaklanan değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülmez şekilde seçebilir; ve Şirket, muhasebe uyumsuzluğunu tamamen ya da büyük oranda ortadan kaldırmak söz konusu olduğunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracını, geri dönülemeyecek bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak tanımlayabilir.

CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracı, finansal tablo dışı bırakıldığında önceki dönemlerde diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmiş toplam kar ya da zarar, yeniden sınıflandırma düzeltmesi olarak **özkaynaklardan** kar veya zarara sınıflandırılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir **özkaynak** yatırımı finansal tablo dışı bırakıldığında önceki dönemlerde diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmiş toplam kar veya zarar, geçmiş yıl karlarına transfer edilir.

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma araçları, değer düşüklüğü riskine maruz kalır. Şirket yönetimi, 1 Ocak 2018 tarihinde geçerli olan şartlar ve durumları dikkate alarak Şirket'un o tarihteki mevcut finansal varlıklarını yeniden değerlendirmiştir ve TFRS 9'un ilk uygulamasının, Şirket'un finansal varlıkları üzerinde, bu varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili aşağıdaki etkileri olduğu sonucuna varmıştır;

Şirket'un TMS 39 kapsamında daha önceden satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırdığı ve her raporlama tarihinde gerçeğe uygun değerinden ölçülen özkaynak araçlarındaki yatırımların (ticari amaçla elde tutulmayan veya bir işletme birleşmesinde bir şarta bağlı bedel niteliğinde olmayan) gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılmıştır.;

TMS 39 kapsamında vadeye kadar elde tutulan finansal varlıklar ve itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen krediler ve alacaklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutuldukları için ve bu nakit akışları sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerinden oluştuğu için TFRS 9 kapsamında itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülmeye devam eder.

Dipnot (c), TFRS 9 uygulamasıyla Şirket'in finansal varlıklarının sınıflandırılmasında meydana gelen değişiklikleri yansıtmaktadır.

Finansal varlıklarda yapılan diğer yeniden sınıflandırmaların hiçbirinin Şirket'un finansal durumu, kar veya zararı, diğer kapsamlı geliri veya toplam kapsamlı geliri üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

(b) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklarda değer düşüklüğüyle ilgili olarak, TMS 39'da gerçekleşen kredi zararı modeline karşılık olarak TFRS 9, beklenen kredi zararı modelinin uygulanmasını gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeline göre Şirket, finansal varlıkların ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren kredi riskindeki değişiklikleri yansıtmak için her raporlama döneminde beklenen kredi zararları ve bu beklenen kredi zararlarındaki değişiklikleri muhasebeleştirmelidir. Diğer bir ifadeyle, kredi kaybını doğuran durumun, zarar karşılığı muhasebeleştirilmesinden önce gerçekleşmesine gerek bulunmamaktadır.

Özellikle, TFRS 9'a göre Şirket aşağıdakiler üzerinde beklenen kredi zararları için karşılık ayırmalıdır:

(1) Ticari alacaklar, ilişkili taraflardan alacaklar ve sözleşme varlıkları;

Özellikle, eğer ilgili finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden sonra önemli bir şekilde artmışsa veya bu finansal araç satın alınmış ya da orijinalde kredi zararı olan bir finansal araçsa TFRS 9, Şirket'un bu finansal araca ayrılan karşılığı, ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir miktarda ölçmesini zorunlu kılar.

Finansal araç üzerindeki kredi riskinin, ilk muhasebeleştirmeden itibaren önemli derecede artması durumunda (satın alındığında veya orijinal kredi değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar hariç) Şirket, bu finansal araç için karşılığı 12 aylık beklenen kredi zararına eşit bir tutarda ölçmelidir. TFRS 9'a göre ticari alacaklar,

CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

sözleşmeye bağlı varlıklar ve kira alacaklarına ilişkin olarak karşılık ölçümü ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutarda ölçülmek için basitleştirilmiş bir yaklaşım gerektirmektedir.

(c) Genel korunma muhasebesi

Yeni genel korunma muhasebesi hükümleri üç tür korunma muhasebesi içerir. Buna rağmen, özellikle korunma aracı niteliği kazanan finansal araç türleri ve korunma muhasebesi için uygun olan finansal olmayan kalemlerin risk bileşeni türleri genişletilerek korunma muhasebesi için uygun olan işlemlerin türlerine daha fazla esneklik sağlanmıştır.

Finansal riskten korunma muhasebesi için uygun olan işlem türlerine, özellikle finansal riskten korunma araçlarına hak kazanan araç türlerini ve finansal riskten korunma muhasebesi için uygun olan finansal olmayan kalemlerin risk bileşenlerinin türlerini genişletmek için daha fazla esneklik sağlanmıştır. Ek olarak, etkinlik testi "ekonomik ilişki" ilkesi ile değiştirilmiştir. Riskten korunma etkinliğinin geriye dönük olarak değerlendirilmesi de artık gerekli değildir. Şirket'un risk yönetimi faaliyetleri ile ilgili ek sunum yükümlülükleri de getirilmiştir.

TFRS 9 standardındaki koruma muhasebesine ilişkin geçiş hükümlerine uygun olarak, Şirket 1 Ocak 2018 tarihindeki ilk uygulama başlangıcından itibaren TFRS 9 korunma muhasebesi hükümlerini ileriye dönük uygulamaktadır. Şirket'un 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli olan nitelikli korunma işlemleri, aynı zamanda TFRS 9 hükümlerine göre korunma muhasebesi kapsamındadır ve bu nedenle devam eden korunma ilişkisi olarak değerlendirilirler. 1 Ocak 2018'de riskten korunma ilişkilerinden herhangi birinin yeniden dengelenmesine gerek olmamıştır. Korunma aracının önemli şartlarının korunma kalemlerle eşleşmesi nedeniyle tüm korunma ilişkileri, TFRS 9'un değerlendirme hükümleri uyarınca geçerli olmaya devam etmektedir. Şirket aynı zamanda, TMS 39 hükümlerine göre korunma muhasebesi kriterlerini karşılamayan hiçbir korunma ilişkisini TFRS 9 kapsamında riskten korunma işlemi olarak tanımlamamıştır.

TFRS 9 hükümlerine göre, korunma işleminden kaynaklanan kazanç ve kayıpların, finansal olmayan korunma kalemlerinin başlangıçtaki defter değeri üzerinde düzeltme yapılarak (temel düzeltme) muhasebeleştirilmesi gereklidir. Buna ek olarak; korunma fonundan, korunma kalemin başlangıçtaki defter değerine yapılan transferler TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu standardı kapsamında yapılan yeniden sınıflandırma düzeltmeleri olarak kabul edilmez ve bu nedenle diğer kapsamlı geliri etkilemez. Temel düzeltmelere tabi olan ve korunma işleminden kaynaklanan kazanç ve kayıplar, diğer kapsamlı gelir içerisinde kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak tutarlar olarak sunulur.

Bu durum, Şirket'un TFRS 9 standardının uygulamasından önceki yaklaşımları ile uyumludur.

Önceki dönemlerle tutarlı olarak, nakit akış riskinden korunma ya da gerçeğe uygun değer değişiminden korunma işlemi olarak bir forward sözleşmesinin kullanılması durumunda Şirket, tüm forward sözleşmesinin (korunma aracı olarak forward bileşeni de dahil olmak üzere) gerçeğe uygun değer değişimini riskten korunma aracı olarak tanımlamıştır. Tahmini işlemlerin risklerden korunmasında opsiyon sözleşmelerinin kullanılması durumunda Şirket, korunma aracı olarak opsiyonların yalnızca gerçek değerini tanımlar. TMS 39 hükümleri uyarınca, opsiyonun zaman değerinin gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler (tanımlanmamış bileşen) oluştukları zamanda kar veya zararda muhasebeleştirilir.

TFRS 9 korunma muhasebesi hükümlerinin uygulanmasının cari ve/veya geçmiş yıllar için Şirket'un finansal sonuçları ya da finansal durumu üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Cari yılda, Şirket, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olan TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardını uygulamıştır. TFRS 15, gelirin tanınmasına 5 adımlık bir yaklaşım getirmiştir. Belirli senaryolar için TFRS 15'te daha fazla kural eklenmiştir. Yeni gerekliliklerin detayları ve Şirketin finansal tabloları üzerindeki etkisi aşağıda açıklanmıştır. TFRS 15, "gelir tahakkukları" ve "ertelenmiş gelir" olarak bilinen hesapları tanımlamak için "müşteri sözleşmelerinden varlıklar" ve "müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler" terimlerini kullanır, ancak bu standart, finansal durum tablosundaki alternatif açıklamaların kullanılmasını yasaklamaz. Şirket, bu tür bakiyeleri tanımlamak için yeni terminolojiyi benimsemek yerine eski tanımlar üzerinden gösterimlere devam etmiştir.

Şirket'un hasılat kalemleri için muhasebe politikaları dipnot 2.5'te ayrıntılı olarak açıklanmıştır. TFRS 15'in uygulanmasının, Şirketin hasılat işlemleri için daha kapsamlı açıklamalar yapılmasının yanı sıra, Şirket'in finansal durumu ve/veya finansal performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır. TFRS 15'in uygulanmasından kaynaklanan düzeltmeler, geçiş hükümlerinde izin verildiği üzere 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren açılış birikmiş karlar bakiyesinde kümülatif tutar düzeltmesi olarak uygulanmıştır.

Satışlara ilişkin verilen garantiler ayrı olarak satın alınamamaktadır. Bu garantiler, satılan ürünlerin önceden belirlenmiş şartlara uygun olduğunun güvencesi olarak verilmektedir. Bu doğrultuda, Şirket, garanti karşılıklarını mevcut TMS 37 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar standardındaki hükümlere uygun olarak muhasebeleştirmeye devam edecektir.

TMS 40 (değişiklikler) Yatırım Amaçlı TMS 40'a yapılan değişiklikler:

Gayrimenkulün Transferi Bu değişiklik ile 57'inci paragraf "Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında değişiklik olduğuna ilişkin bir kanıt olduğu zaman yapılır. Kullanımdaki değişiklik, söz konusu varlık yatırım amaçlı gayrimenkul olma tanımını sağladığı veya artık sağlamadığı zaman gerçekleşir. Yönetimin, söz konusu varlığı kullanılış niyetinin değişmiş olması, tek başına kullanım amacının değiştiğine ilişkin kanıt teşkil etmez." anlamını içerecek şekilde değiştirilmiştir. Paragraf 57(a)-(d) arasında belirtilen kanıtların detaylı listesi örnekleri içeren liste olarak değiştirilmiştir.

2014-2016 Dönemine İlişkin TMS 28: Söz konusu iyileştirme; bir girişim Yıllık İyileştirmeler sermayesi kuruluşunun veya özellikli başka bir kuruluşun sahip olduğu iştirak veya iş ortaklığı yatırımının gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçülmesi seçeneğinin ilk kayıtlara alındıktan sonra her bir iştirak ya da iş ortaklığı yatırımının ayrı ayrı ele alınmasının mümkün olduğuna açıklık getirmektedir. 2014-2016 dönemine ilişkin yıllık iyileştirmelerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Söz konusu yorum aşağıda sıralanan yabancı para işlemleri ve Avans Bedeli cinsinden işlemlerin oluştuğu durumlara yöneliktir.

Yabancı para cinsinden fiyatlanan veya yabancı para cinsine bağlı olan bir bedel varsa;

Şirket bu bedele ilişkin avans ödemesini veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünü, bağlı olduğu varlıktan, giderden veya gelirden önce kayıtlarına aldıysa ve Avans ödemesi veya ertelenmiş gelir yükümlülüğü parasal kalem değilse

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

İşlem döviz kurunun belirlenmesi açısından, işlemin gerçekleştiği tarih, parasal kalem olmayan avans ödemesinin veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünün ilk kayıtlara alındığı tarihtir.

Eğer birden fazla ödeme veya avans alımı varsa, işlem tarihi her alım veya ödeme için ayrı ayrı belirlenir.

Henüz yürürlüğe girmemiş yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Finansal tabloların onaylanma tarihinde, Şirket, henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 16 Kiralamalar

TMS 28 (değişiklikler) İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları

TMS 19 (değişiklikler) Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin Değişiklikler

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23 Standartlarındaki değişiklikler

1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Şirket yönetimi, aşağıdaki standartların uygulanmasının finansal tablolar üzerinde gelecek dönemlerde aşağıda belirtilenler dışında önemli bir etkisi olacağını düşünmemektedir:

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri

TFRS 16, kiralama işlemlerinin belirlenmesi, kiraya veren ve kiracı durumundaki taraflar için muhasebeleştirme yöntemlerine dair kapsamlı bir model sunmaktadır. TFRS 16, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacak olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı ve ilgili yorumlarının yerine geçecektir. Şirket, TFRS 16 standardını ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinde uygulayacaktır. Kiracı muhasebesinin aksine, TFRS 16 önemli ölçüde TMS 17'nin kiraya veren için geçerli hükümlerinin devamı niteliğindedir.

Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi

Şirket, TFRS 16'ya geçişteki kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanarak, 1 Ocak 2019 tarihinden önce imzalanan ve TMS 17 ve TFRS Yorum 4 uyarınca kiralama sözleşmesi olarak değerlendirilen sözleşmelerde TFRS 16 kapsamında yeniden değerlendirme yapmamayı planlamaktadır.

Kiralamanın tanımındaki değişiklik, genel olarak kontrol kavramı ile ilişkilidir. TFRS 16, tanımlanmış varlığın kullanımının müşteri kontrolünde olup olmamasını temel olarak sözleşmenin kiralama mı hizmet sözleşmesi mi olduğunu belirler. Kontrolün, müşterinin aşağıdaki şartlara sahip olması durumunda var olduğu kabul edilir:

- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkı; ve
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı.



cevaplar&çözümler

Bağımsız Denetim ve Yönetim Danışmanlığı A.Ş.

CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Şirket, TFRS 16'da belirlenmiş kiralama tanımını ve ilgili açıklamaları 1 Ocak 2019'dan itibaren yapılan ya da değiştirilen tüm kiralama sözleşmelerinde (kiralama sözleşmesindeki, kiraya veren ya da kiracı olsa da) uygulayacaktır.

Kiracı Muhasebesine Etki

Faaliyet kiralamaları

TFRS 16, Şirket'in önceden TMS 17 kapsamında faaliyet kiramaları olarak sınıflandırılan ve bilanço dışında izlenen muhasebeleştirme yöntemini değiştirmektedir.

TFRS 16'nın ilk uygulanmasında tüm kiralamalar için (aşağıda belirtilenler haricinde) Şirket aşağıdakileri yerine getirecektir:

- a) İlk muhasebeleştirmede, gelecekteki kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülen kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüklerini konsolide finansal durum tablolarında muhasebeleştirir;
- b) Kullanım hakkı varlığına ilişkin amortisman giderini ve kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan faiz giderlerini konsolide kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirmek;
- c) Yapılan toplam ödemenin anapara (finansman faaliyetleri içerisinde sunulan) ve faiz kısmını (işletme faaliyetleri içerisinde sunulan) ayırıştırarak konsolide nakit akışı tablosuna yansıtmak.

TMS 17 kapsamında doğrusal yöntemle itfa edilerek kira giderinden düşülen kiralama teşvikleri (bedelsiz kiralama süresi gibi), kullanım hakkı varlıklarının ve kira yükümlülüklerinin bir parçası olarak konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilecektir.

TFRS 16 kapsamında, kullanım hakkı varlıkları TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardına uygun olarak değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Bu uygulama, ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için finansal tablolarda karşılık ayırmaya ilişkin önceki uygulamanın yerine geçmektedir.

Kısa vadeli kiralamalar (kiralama dönemi 12 ay veya daha az olan) ve düşük değerli varlıkların kiralamalarında Şirket, kiralama giderlerini TFRS 16'nın izin verdiği şekilde kiralama süresi boyunca doğrusal olarak muhasebeleştirmeyi tercih edecektir.

Şirket yönetiminin, TFRS 16'nın finansal tablolara olası etkileri üzerine değerlendirmeleri devam etmektedir.

TMS 28 (Değişiklikler) İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar

Bu değişiklik bir işletmenin, TFRS 9'u iştirakin veya iş ortaklığının net yatırımının bir parçasını oluşturan ancak özkaynak metodunun uygulanmadığı bir iştirakteki veya iş ortaklığındaki uzun vadeli paylara uyguladığını açıklar.

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Bu Yorum, gelir vergisi uygulamalarına ilişkin bir belirsizliğin olduğu durumlarda, TMS 12'de yer alan finansal tablolara alma ve ölçüm hükümlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları



CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya aynı sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin Değişiklikler, iş ilişkisi sonrasında sağlanan faydalardan (tanımlanmış fayda planları ve tanımlanmış katkı planları olarak ikiye ayrılmaktadır) tanımlanmış fayda planlarında yapılan değişikliklerin, söz konusu tanımlanmış fayda planlarının muhasebeleştirilmesine etkilerini ele almakta olup, TMS 19'da değişiklik yapılmıştır.

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müsterek Anlaşmalar'da, müsterek faaliyette önceden elde tutulan paylar konusunda; TMS 12 Gelir Vergileri'nde, özkaynak aracı olarak sınıflandırılan finansal araçlara ilişkin yapılan ödemelerin gelir vergisi sonuçları konusunda ve TMS 23 Borçlanma Maliyetleri'nde aktifleştirilebilen borçlanma maliyetleri konusunda değişiklikler yapılmıştır.

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

TMS 28 (Değişiklikler) İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar

Bu değişiklik bir işletmenin, TFRS 9'u iştirakin veya iş ortaklığının net yatırımının bir parçasını oluşturan ancak özkaynak metodunun uygulanmadığı bir iştirakteki veya iş ortaklığındaki uzun vadeli paylara uyguladığını açıklar.

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Bu Yorum, gelir vergisi uygulamalarına ilişkin bir belirsizliğin olduğu durumlarda, TMS 12'de yer alan finansal tablolara alma ve ölçüm hükümlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya aynı sermaye katkılarının tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin Değişiklikler, iş ilişkisi sonrasında sağlanan faydalardan (tanımlanmış fayda planları ve tanımlanmış katkı planları olarak ikiye ayrılmaktadır) tanımlanmış fayda planlarında yapılan değişikliklerin, söz konusu tanımlanmış fayda planlarının muhasebeleştirilmesine etkilerini ele almakta olup, TMS 19'da değişiklik yapılmıştır.

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müsterek Anlaşmalar'da, müsterek faaliyette önceden elde tutulan paylar konusunda; TMS 12 Gelir Vergileri'nde, özkaynak aracı olarak sınıflandırılan finansal araçlara ilişkin yapılan ödemelerin gelir vergisi sonuçları

CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

konusunda ve TMS 23 Borçlanma Maliyetleri'nde aktifleştirilebilen borçlanma maliyetleri konusunda değişiklikler yapmıştır. Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablo Sunum Para Birimi

Şirket bünyesinde yer alan şirketlerin finansal tablolarındaki her bir kalem, şirketlerin operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda fonksiyonel olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ('geçerli para birimi'). Finansal tablolar, Şirketin finansal tablo sunum para birimi olan Türk Lirası kullanılarak sunulmuştur.

Yabancı Ülkelerde Faaliyet Gösteren Bağlı Ortaklıkların Finansal Tabloları

Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren Bağlı Ortaklıklar'ın finansal tabloları, KGK tarafından yayımlanmış TMS/TFRS'ler uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir. İlgili yabancı ortaklıkların varlık ve yükümlülükleri bilanço tarihindeki döviz kuru, gelir ve giderler ortalama döviz kuru kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

KGK Tarafından Yayımlanan İlke Kararları Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi

KGK, 20 Mayıs 2013 tarihinde finansal tablolarının yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla "Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi" yayınlamıştır. Bu düzenlemede yer alan finansal tablo örnekleri, bankacılık, sigortacılık, bireysel emeklilik veya sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere kurulan finansal kuruluşlar dışında TMS'yi uygulamakla yükümlü olan şirketlerin hazırlayacakları finansal tablolara örnek teşkil etmesi amacıyla yayımlanmıştır. Şirket bu düzenlemenin gerekliliklerini yerine getirmek amacıyla Not 2.2'de belirtilen sınıflama değişikliklerini yapmıştır.

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi

Karara göre

- i) ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin hakların birleşmesi (pooling of interest) yöntemi ile muhasebeleştirilmesi gerektiği,
- ii) dolayısıyla finansal tablolarda şerefîyeye yer verilmemesi gerektiği, ve
- iii) hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi finansal tabloların düzeltilmesi ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunulması gerektiği hükmüne bağlanmıştır.

Söz konusu kararların Şirket'in finansal tablolarında bir etkisi olmayacaktır.

İntifa Senetlerinin Muhasebeleştirilmesi

İntifa senedinin hangi durumlarda finansal bir borç hangi durumlarda ise özkaynağa dayalı finansal araç olarak muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirilmiştir. Söz konusu kararların Şirket'in finansal tablolarında bir etkisi olmayacaktır.



Karşılıklı İştirak Yatırımlarının Muhasebeleştirilmesi

Bir işletmenin iştirak yatırımı olan bir işletmede kendisine ait hisselerin bulunması durumu karşılıklı iştirak ilişkisi olarak tanımlanmış ve karşılıklı iştiraklerin muhasebeleştirilmesi konusu, yatırımın türüne ve uygulanan farklı muhasebeleştirme esaslarına bağlı olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu ilke kararı ile konu aşağıdaki üç ana başlık altında değerlendirilmiş ve her birinin muhasebeleştirme esasları belirlenmiştir.

- i) Bağlı ortaklığın, ana ortaklığın özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu,
- ii) İştiraklerin veya iş ortaklığının yatırımcı işletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu,
- iii) İşletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına, TMS 39 ve TFRS 9 kapsamında muhasebeleştiği bir yatırımının bulunduğu işletme tarafından sahip olunması durumu.

Söz konusu kararların Şirket'in finansal tablolarında bir etkisi olmayacaktır.

3.İŞLETME BİRLEŞMELERİ

İşletme birleşmeleri, ayrı tüzel kişiliklerin veya işletmenin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde birleşmesi olarak değerlendirilmektedir. İşletme birleşmeleri, UFRS 3 kapsamında, satın alma yöntemine göre muhasebeleştirilir. Satın alma maliyeti ile iktisap edilen işletmenin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark şerefiye olarak finansal tablolarda muhasebeleştirilir.

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (31.12.2021 - Yoktur).

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirketin ana faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul değerlemelerine ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirme işi ile iştigal ettiğinden esas faaliyeti haricinde bir faaliyette bulunulmadığından bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Kasa	32.330	49.156
Bankalar	1.537.017	355.167
- Vadeli Mevduat	-	-
- Vadesiz Mevduat	1.537.017	355.167
Toplam	1.569.347	404.322

7. FİNANSAL VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2021 Yoktur).

8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Alacaklar

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Cari Hesap Alacakları	504.760	324.261
- İlişkili Taraflardan	-	-
- Diğer Taraflardan	504.760	324.261
Toplam	504.760	324.261

Uzun Vadeli Alacaklar

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Verilen Depozito ve Teminatlar	12.000	8.250
Vergi Dairesinden Alacaklar	9.364	-
Toplam	21.634	8.250

Kısa Vadeli Borçlar

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Mali Borçlar	82.742	-
Ticari Borçlar	665.281	412.258
- İlişkili Taraflara	-	-
- Diğer Taraflara	665.281	412.258
Diğer Ticari Borçlar	154.672	66.661
Toplam	902.695	479.020

9. İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAKLAR

İlişkili Taraflardan Alacaklar

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
İlişkili Taraflardan Alacaklar	-	-
- İlişkili Taraflara	-	-
Toplam	-	-

CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

10. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer Alacaklar

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Diğer Çeşitli Alacaklar	21.634	17.884
- İlişkili Taraflardan	-	-
- Diğer Taraflardan	21.634	17.884
Toplam	21.634	17.884

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Diğer Çeşitli Alacaklar	199.568	38.384
- İlişkili Taraflardan	-	-
- Diğer Taraflardan	199.568	38.384
Toplam	199.568	38.384

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Ortaklara Borçlar	-	-
Toplam	-	-

11. DİĞER CARİ/DÖNEN VARLIKLAR

Diğer alacaklar ve kısa vadeli varlıkların dökümü aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Peşin Ödenen Vergiler	529.361	167.338
İş Avansları	104.656	92.128
Toplam	634.016	259.466

12. MADDİ ve MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (NET)

Maddi Duran Varlıklar

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Arazi Ve Arsalar	4.106.914	4.106.914
Taşıtlar	213.461	-
Demirbaşlar	508.141	370.815
Amortismanlar	(315.906)	(181.051)
TOPLAM	4.512.610	4.296.677

CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Maliyet	01.01.2022	Girışler	Çıkışlar	31.12.2022
Arazi Ve Arsalar	4.106.914	-	-	4.106.914
Taşıtlar	-	213.461	-	213.461
Demirbaşlar	370.815	137.326	-	508.141
Amortismanlar	(181.051)	(134.854)	-	(315.906)
TOPLAM	4.296.677	215.933	-	4.512.610

Maliyet	01.01.2021	Girışler	Çıkışlar	31.12.2021
Arazi Ve Arsalar	4.106.914	-	-	4.106.914
Taşıtlar	34.919	-	(34.919)	-
Demirbaşlar	259.046	111.769	-	370.815
Amortismanlar	(125.425)	(55.626)	-	(181.051)
TOPLAM	4.275.455	56.143	(34.919)	4.296.677

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Haklar	2.277	2.277
Özel Maliyetler	-	255.090
Amortismanlar	-	-
TOPLAM	2.277	257.367

Maliyet	01.01.2022	Girışler	Çıkışlar	31.12.2022
Haklar	2.277	-	-	2.277
Amortismanlar	-	-	-	-
TOPLAM	2.277	-	-	2.277

31.12.2022 Maddi olmayan Duran Varlıklar ve Haklar bulunmamaktadır.

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	-
Gelecek Yıllara Ait Giderler	145.676	97.826
7143 Sayılı Kanun 6/3 Madd.İst.Ort.Alacaklar	596.793	596.793
Toplam	742.469	694.619



cevaplar&çözümler

Bağımsız Denetim ve Yönetim Danışmanlığı A.Ş.

CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

14. FİNANSAL BORÇLAR (NET)

Kısa vadeli finansal borçların dökümü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Banka Kredileri	-	-
Diğer Mali Borçlar	82.742	51.499
Toplam	82.742	51.499

Uzun vadeli finansal borçların dökümü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Banka Kredileri	348.222	292.463
Toplam	348.222	292.463

15. ERTELENEN VERGİ VARLIKLARI / YÜKÜMLÜLÜKLERİ

İlişikteki mali tablolarda yer alan vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

<u>Dönem karı vergi yükümlülüğü:</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Dönem karı vergi ve diğer yasal yükümlülükler karşılığı	737.456	-
Peşin ödenen vergi ve fonlar	(529.361)	167.338
Toplam	208.095	167.338

Vergi geliri/gideri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönemin Vergi Gideri	199.052	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	107.268	114.965
Toplam	306.320	114.965

Kurumlar Vergisi:

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket’in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli mali tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan ve vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve ticari kazançtan yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.



CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Geçerli olan kurumlar vergisi oranı:

Kurumlar Vergisi Oranı

2022 Yılı	%23
2021 Yılı	%25
2019 Yılı	%22
2018 Yılı	%22

Türkiye’de geçici vergi, üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. Geçici kurumlar vergisi oranı 2022 yılında %23 olarak uygulanmıştır.

Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama döneminin takip eden yılın 25 Nisan tarihine kadar vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilirler.

Ertelenmiş Vergi:

Şirket vergiye esas yasal mali tabloları ile Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’na göre hazırlanmış birleştirilmiş mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifini ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir.

Söz konusu farklılıklar, genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’na göre hesaplanan tutarların mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup sabit kıymet, kıdem tazminatı, şüpheli alacak karşılığı gibi kalemler üzerinden hesaplanmaktadır.

	31.12.2022	
	Geçici Zamanlama Farkları	Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	1.325.300	306.320
Ödenen Kıdem Tazminatı (-)	-	-
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü) , net	1.325.300	306.320

	31.12.2021	
	Geçici Zamanlama Farkları	Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	459.858	114.965
Ödenen Kıdem Tazminatı (-)	-	-
Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü) , net	459.858	114.965



CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

16. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ortaklara Borçlar	-	-
Diğer Borçlar	-	-
Alınan Sipariş Avansları	76.759	26.261
Personele Borçlar	150.949	28.026
Ödenecek Vergi Ve Diğer Yükümlülükler	877.934	200.332
Toplam	1.105.641	254.619

17. KIDEM TAZMİNATI KARŞILIKLARI

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	1.325.300	459.858
Toplam	1.325.300	459.858

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, şirket içerisinde 15 yıllık görev süresini dolduran personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla aylık kıdem tazminatı tavanı 15.371 TL’dir (31.12.2021 – 8.651 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, grubun çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. UMS 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 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla karşılıklar maaş artış oranı ve iskonto oranı varsayımına göre % 4,45 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2021 –% 4,45). İsteğe bağlı işten ayrılımlar neticesinde ödenmeyip, Gruba kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak itibarıyla karşılık	459.858	256.572
Kıdem Tazminatı İptalleri	-	-
Ödeme	-	-
Dönem Gideri	865.442	203.586
Dönem itibarıyla karşılık	1.325.300	459.858



CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

18. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye Yapısı

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı ve ortakların payları aşağıdaki gibidir.

	Oran (%)	Sermaye Tutarı (TL)
Özgür Çalışkan	40,00	560.000,00
Hasan Çalışkan	11,00	154.000,00
Yavuz Demir	17,00	238.000,00
Muhammed Hanzala Bektaş	16,00	224.000,00
Hasan Celal Kıratlı	16,00	224.000,00
TOPLAM	100	1.400.000,00

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı ve ortakların payları aşağıdaki gibidir.

	Oran (%)	Sermaye Tutarı (TL)
Özgür Çalışkan	40,00	560.000,00
Hasan Çalışkan	11,00	154.000,00
Yavuz Demir	17,00	238.000,00
Muhammed Hanzala Bektaş	16,00	224.000,00
Hasan Celal Kıratlı	16,00	224.000,00
TOPLAM	100	1.400.000,00

b) Kar Yedekleri

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Yasal Yedekler	256.959	1.119
Özel Fonlar	240.859	255.090
Toplam	497.818	256.209

c) Geçmiş Yıllar Karları/Zararları

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	632.517	1.596.888
Toplam	632.517	1.596.888

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir. Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karından yıllık %5 oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.



19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) 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. Şirketin risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır. Şirketin kullandığı başlıca finansal araçlar banka kredileri, nakit ve kısa vadeli banka mevduatlarıdır. Bu araçları kullanmaktaki asıl amaç Şirketin operasyonları için finansman yaratmaktır. Şirketin ayrıca direkt olarak faaliyetlerden ortaya çıkan ticari alacaklar ve ticari borçlar gibi finansal araçlara da sahiptir.

Finansal araçlar kategorileri aşağıdadır.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.569.347	404.322
Ticari Alacaklar	504.760	324.261
Diğer Alacaklar	21.634	17.884
Finansal Yükümlülükler		
Finansal Borçlar	430.964	51.499
Ticari Borçlar	665.281	479.020
Diğer Borçlar	150.949	28.026

b) Sermaye risk yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, borç-özkaynak dengesini, finansal riskleri en aza indirgeyecek biçimde sağlamaya özen göstermektedir. Şirket, düzenli olarak yapılan uzun vadeli projeksiyonlar ile, geleceğe yönelik özsermaye tutarları, borç-özsermaye oranları ve benzer oranları düzenli olarak öngörmekte ve özsermayenin güçlendirilmesine yönelik gerekli önlemleri almaktadır. Şirket sermayeyi borç/kullanılan sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun kullanılan sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kredileri ve ticari borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Kullanılan sermaye, bilançoda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla net borç/kullanılan sermaye oranları aşağıdadır.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam Borçlar	1.247.194	1.612.368
Nakit ve Nakit Benzerleri(-)	(1.569.347)	(404.322)
Net Borç	(322.153)	1.208.046
Net Borç	(322.153)	1.208.046
Toplam Özsermaye	(3.982.448)	(4.607.822)
Kullanılan Sermaye	(4.304.601)	(3.399.776)
Net Borç/Kullanılan Sermaye Oranı	0,07	(0,35)



c) Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirketin faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkların genellikle kısa vadeli elde tutulması ve sabit faizli finansal araçların tercih edilmesi suretiyle yönetilmektedir.

Şirketin faiz pozisyonu tablosu aşağıdadır.

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sabit faizli finansal araçlar	-	-
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	430.964	343.962
	-	-
Değişken faizli finansal araçlar	-	-
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-

d) Likidite riski

Likidite riski, Şirketin net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve nakit benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirketin likidite yükümlülüğü aşağıdadır.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen Varlıklar	1.569.347	1.081.025
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.745.792	785.137
Dönen Varlıklar/ K. V. Yükümlülük	0,5715	0,7262

e) Kredi riski

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirket, kredi riskini belli taraflarla yapılan işlemleri sınırlandırarak ve ilişkide bulunduğu tarafların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirketin toplam kredi riski bilançoda gösterilmiştir. Kredi riski yoğunlaşması Şirketlerin benzer iş alanlarında faaliyette bulunmasıyla, aynı coğrafi bölgede yer almasıyla veya ekonomik, politik ve bunun gibi diğer koşullarda meydana gelebilecek değişikliklerin bu şirketlerin sözleşmeden doğan yükümlülüklerini benzer ekonomik koşullar çerçevesinde etkilemesi ile ilgilidir.



cevaplar&çözümler

Bağımsız Denetim ve Yönetim Danışmanlığı A.Ş.

CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Alacaklar

CARİ DÖNEM (31.12.2022)	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)(1)	-	348.222	-	82.742	-	-	-
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	348.222	-	82.742	-	-	-
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)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar.	-	-	-	-	-	-	-





cevaplar&çözümler

Bağımsız Denetim ve Yönetim Danışmanlığı A.Ş.

CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

ÖNCEKİ DÖNEM (31.12.2021)	Alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)(1)	-	324.261	-	17.884	-	-	-
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	324.261	-	17.884	-	-	-
B. Koşulları yeniden görülmüş 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)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar.	-	-	-	-	-	-	-



20. YABANCI PARA POZİSYONU

Yabancı para riski herhangi bir finansal aracın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in yabancı para cinsinden varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır. (31.12.2021-Yoktur.)

Kur Riskine Duyarlılık Analizi

Aşağıdaki tablo, Şirketin bilanço pozisyonunun USD, EURO ve diğer döviz kurlarındaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Kullanılan bu oranlar, kur riskinin üst düzey yönetime Şirket içinde raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade eder. Negatif tutar USD, EURO ve diğer dövizlerin TL karşısında %10 değer artışının gelir tablosundaki etkisini ifade eder.

Kur Riskine Duyarlılık Analizi Tablosu

Cari Dönem (31.12.2022)	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde :				
1- ABD Doları Net varlık/yükümlülüğü	-	-		
2- ABD Doları riskinden korunan kısım(-)	-	-		
3- ABD Doları net etki (1+2)	-	-		
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde :				
4- Euro Net varlık/yükümlülüğü	-	-		
5- Euro riskinden korunan kısım(-)	-	-		
6- AVRO net etki (4+5)	-	-		
Diğer döviz kurlarının TL karşısında ortalama %10 değerlenmesi halinde :				
7- Diğer Döviz Net varlık/yükümlülüğü	-	-		
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım(-)	-	-		
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	-	-		
TOPLAM (3+6+9)				



cevaplar&çözümler

Bağımsız Denetim ve Yönetim Danışmanlığı A.Ş.

CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Kur Riskine Duyarlılık Analizi Tablosu

	Önceki Dönem (31.12.2019)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde :				
1- ABD Doları Net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	-	-	-	-
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde :				
4- Euro Net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
5- Euro Avro riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	-	-	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında ortalama %10 değerlenmesi halinde :				
7- Diğer Döviz Net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	-	-	-	-

21. ESAS FAALİYET GELİRLERİ

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Satış gelirleri (net)	26.118.406	11.853.858
Satışların Maliyeti (-)	(21.134.044)	(9.289.027)
Brüt kar	4.984.362	2.549.648

22. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (-)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.610.223)	(1.114.191)
Toplam	(2.610.223)	(1.114.191)

23. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer Olağan Gelir ve Karlar	9.824	11.681
Toplam	9.824	11.681

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer Olağan Gider Ve Zararlar (-)	(350.542)	(81.345)
Toplam	(350.542)	(81.345)



CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

24. FİNANSAL GELİR / (GİDERLERİ)

Finansal Gelirler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vadeli Mevduat/Cari Hesap Faiz Geliri	-	-
Finansal Giderleri (-)	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kredi Faiz Giderleri (-)	(42.965)	-
Komisyon Giderleri (-)	(4.227)	(11)
Kambiyo Zararları (-)	(4.168)	(61.820)
Toplam	51.360	(61.831)

25. KARŞILIKLAR VE ŞARTA BAĞLI OLAYLAR

31.12.2022 tarihi itibarıyla şirketimizin bankalar lehine vermiş olduğu teminatlar aşağıdaki gibidir.

31.12.2021 TARİHİ İTİBARI İLE VERİLMİŞ OLAN TEMİNAT MEKTUPLARI

TEMİNATIN VERİLDİĞİ KURUMUN ADI	TEMİNAT TUTARI	TEMİNAT VERİLİŞ TARİHİ
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI	250.000,00	-

31.12.2022 TARİHİ İTİBARI İLE VERİLMİŞ OLAN TEMİNAT MEKTUPLARI

TEMİNATIN VERİLDİĞİ KURUMUN ADI	TEMİNAT TUTARI	TEMİNAT VERİLİŞ TARİHİ
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI	250.000,00	-

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve ilişkili taraflara borçlar bakiyeleri ile dönem içlerinde ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda sunulmuştur:

i. Kısa vadeli ilişkili taraflardan alacakların detayı aşağıdadır.

İlişkili Taraflardan Alacaklar	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Ortaklardan Alacaklar	-	-	-	-

ii. Uzun vadeli ilişkili taraflardan alacaklar yoktur (31 Aralık 2021 - Yoktur).

iii. Kısa vadeli ilişkili taraflara borçların detayı aşağıdadır.

İlişkili Taraflara Borçlar	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-

27. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur (31.12.2021 - Yoktur).

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

Yoktur.