

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARLA İLGİLİ
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Genel Kurulu'na:

A. Konsolide olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1.Sınırlı Olumlu Görüş

Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide olmayan kâr veya zarar ve konsolide olmayan diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide olmayan özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide olmayan nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide olmayan finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide olmayan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2019 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. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Şirket 525.000- TL lik ödenmiş sermayesinin tamamını kaybederek özsermayesi (728.901).-TL'ye inmiş bulunmaktadır. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 376. Maddesindeki sermaye kaybı ile ilgili hükümler çerçevesinde değerlendirildiğinde, bu durum işletmenin sürekliliği üzerinde ciddi şüpheler uyandıracak önemli belirsizliklerin bulunduğunu göstermektedir. Bununla birlikte Şirket sermayesinin 1.000.000.- TL ye çıkarılması amacıyla ortaklar tarafından taahhüt edilen 475.000. TL'lik ödemenin 2020/SR001 sayı ve 28.10.2020 tarihli Sermayenin Ödendiğinin Tespitine yönelik SMMM raporu ile tespit edildiği görülmüştür. Şirket'in 2020 yılı 2. Dönem Geçici Vergi Beyannamesinde beyan edilen karın 309.505,72 TL olduğu görülmüştür.

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

3. Kilit Konular

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



4. Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 25 Ekim 2019 tarihli bağımsız denetim raporunda sınırlı olumlu görüş verilmiştir.

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

Şirket yönetimi; konsolide olmayan 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.

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

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

6. Bağımsız Denetçinin Konsolide olmayan 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 konsolide olmayan 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 meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

Konsolide olmayan 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 tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır.



5. Bağımsız Denetçinin Konsolide olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

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.

Konsolide olmayan finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Konsolide olmayan 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 iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide olmayan 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 aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Şeref Demirel'dir.

İstanbul, 20 Kasım 2020

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Şeref Demirel
Sorumlu Denetçi, SMMM



İÇİNDEKİLER**Sayfa No**

FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KAR veya ZARAR ve KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI.....	6-30
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	- 6 -
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	- 7 -
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	- 19 -
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	- 20 -
5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	- 20 -
6. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR.....	- 21 -
7. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR	- 21 -
8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	- 22 -
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR	- 22 -
10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	- 23 -
11. KARŞILIKLAR / KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	- 23 -
12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	- 24 -
13. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	- 25 -
14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	- 26 -
15. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, , ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)	- 26 -
16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-).....	- 27 -
17. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)	- 27 -
18. FİNANSMAN GELİRLERİ.....	- 27 -
19. FİNANSMAN GİDERLERİ (-).....	- 27 -
20. GELİR VERGİLERİ (Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü Dahil).....	- 27 -
21. PAY BAŞINA KAZANÇ	- 29 -
22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	- 29 -
23. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	- 30 -
24. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	- 30 -

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2019 ve 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEM AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2018
VARLIKLAR		190.260	152.322
Dönen Varlıklar		190.260	152.322
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	21.623	21.486
Ticari Alacaklar		29.645	749
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	29.645	749
Diğer Alacaklar		418	418
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	418	418
Diğer Dönen Varlıklar	15	138.574	129.669
Duran Varlıklar		166.718	267.807
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	40.000	189.000
Maddi Duran Varlıklar	11	50.227	78.807
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	9	475	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23	76.016	-
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		356.978	420.129



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 ve 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEM AİT KONSOLİDE****OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU****(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade dılmıştır).**

	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.085.612	1.451.068
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	187.429	198.526
Ticari Borçlar		311.094	174.828
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	289.316	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	21.778	174.828
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	14.044	30.490
Diğer Borçlar		235.669	721.607
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4	-	458.951
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	235.669	262.656
Ertelenmiş Gelirler	9	1.139	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		336.237	325.617
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	13	-	-
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	336.237	325.617
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		267	3.159
Uzun Vadeli Karşılıklar		267	-
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli			
Karşılıklar	13	267	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	-	3.159
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		-	-
ÖZKAYNAKLAR		(728.901)	(1.034.098)
Ödenmiş Sermaye	16	525.000	525.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	-	140.488
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	16	(1.559.099)	(305.519)
Net Dönem Karı/Zararı (-)		305.198	(1.394.067)
TOPLAM KAYNAKLAR		356.978	420.129



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 ve 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade dılmıştır).

	Not	Cari Dönem 01 Ocak-31Aralık 2019	Cari Dönem 01 Ocak- 31Aralık 2018
Kar Ve Zarar Tablosu			
Sürdürülen Faaliyetler			
Hasılat	17	1.159.808	971.807
Satışların Maliyeti (-)	17	(190.447)	(327.932)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar		969.361	643.875
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(560.849)	(1.194.653)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	48.790	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(231.508)	(854.276)
Esas Faaliyet Karı / Zararı (-)		225.794	(1.405.054)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	20	-	-
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı/Zararı		225.794	(1.405.054)
Finansman Gelirleri	21	699	-
Finansman Giderleri (-)	22	(470)	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı		226.023	(1.405.054)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)		79.175	10.987
- Dönem Vergi Gelir / Gideri (-)	23	-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	23	79.175	10.987
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı		305.198	(1.394.067)
Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı/Zararı (-)		-	-
Dönem Karı/Zararı		305.198	(1.394.067)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	24	29,07	(132,77)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı		305.198	(1.394.067)
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-	251.120
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları Vergi Etkisi	23	-	(50.224)
Kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar			
Diğer Kapsamlı Gelir / Gider		-	200.896
Toplam Kapsamlı Gelir		305.198	(1.193.171)



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAGIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Ödenmiş Sermaye	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Sermaye Düzeltme Farkları			Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
			Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)	Diger Kazançlar (Kayıpları)	Diger		Geçmiş Yıl Kar / Zararları (-)	Dönem Net Karı / Zararı (-)	Toplam
01 Ocak 2018 Bakiyesi	16	525.000	(200.896)	125.872		140.488	275.652	(455.924)	410.192
Transferler		-	-	(125.872)		-	125.872	-	-
Kar dağıtımı		-	-	-		-	(455.924)	455.924	-
Toplam kapsamlı gelir		-	200.896			-	(251.119)	(1.394.067)	(1.444.290)
31 Aralık 2018 bakiyesi	16	525.000	-	-	-	140.488	(305.519)	(1.394.067)	(1.034.098)
01 Ocak 2019 Bakiyesi	16	525.000	-	-	-	140.488	(305.519)	(1.394.067)	(1.034.098)
Transferler		-	-	-		(140.488)	(1.253.580)	1.394.067	
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-		-	-	305.198	305.198
31 Aralık 2019 bakiyesi	16	525.000	-	-	-	-	(1.559.099)	305.198	(728.901)



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

A. ESAS FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI	Not	01 Ocak-31Aralık 2019	01 Ocak-31Aralık 2018
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(374.362)	(264.965)
Dönem Karı (Zararı)		305.198	(1.394.067)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		305.198	(1.394.067)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(275.689)	437.591
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	11-12	(207.465)	81.437
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10 13	10.620	-
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		10.620	-
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	13	267	41.524
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	13	267	41.524
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-	325.617
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	7	64	-
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	7	470	-
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	7	(406)	-
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	23	(79.175)	(10.987)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(403.871)	1.058.684
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(29.366)	79.096
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(29.366)	79.096
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-	575.643
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	-	575.643
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	-	7.968
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		136.672	95.476
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	4	289.316	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	(152.644)	95.476
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	(16.446)	(57.638)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(486.965)	396.126
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	(486.965)	396.126
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	9	1.139	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(8.905)	(37.987)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	16	(8.905)	(37.987)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(374.362)	(264.965)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-	(264.965)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		385.596	80.000
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11-12	263.067	120.000
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11-12	(26.471)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	149.000	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-	(40.000)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(11.097)	94.668
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	(11.097)	94.668
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		137	(90.297)
Nakit ve Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış	5	137	11.931
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	5	21.486	9.575
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		21.623	21.486

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Şirket"), 09.04.2007 tarihinde kurulmuş ve 23.05.2007 tarih ve 6814 sayılı T.T. Sicil Gazetesinde yayımlanarak kuruluşu tescil edilmiş bir anonim şirkettir. Şirket ticari merkezi Balaban Mh. Büyük Önder Atatürk Cd. 27/A Silivri / İstanbul adresindedir..

Şirket yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller arsa, arazi, konut iş yerleri, resmi daireler, bankalar, sağlık ve eğitim kurumları sanayi tesisleri, sosyal ve turistik tesisler, tatil köyleri, villa yalı, otel ve moteller ve benzerleri üzerinde değerleme hizmeti, analiz ve fizibilite çalışmaları sunmak, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalarını belirli bir tarihteki muhtemel değerlemenin bağımsız ve tarafsız olarak bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerleme raporlarını hazırlama işi ile iştigal etmektedir.

Şirketin Seri: VIII No:35 Sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketleri İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" çerçevesinde , gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19.06.2008 tarih ve 17/676 sayılı toplantısında kabul edilmiş , karar 23/06/2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15-562/10392 sayılı yazı ile bildirilmiştir. Ayrıca Şirket'e 15/09/2011 tarih ve 4380 sayılı Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve ya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket'in kaydi sermayesi 525.000 TL olup, tamamı ödenmiştir. Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 525.000 adet hisseye ayrılmıştır. Payların tamamı nama yazılmıştır, özel hak ve ya imtiyaz hakkına sahip pay yoktur.

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Yapısı	31.12.2019	Ortaklık payı (%)	31.12.2018	Ortaklık payı (%)
Soner Gökdağlı	215.250	41,0%	215.250	41,0%
Begüm Delican	52.500	10,0%	52.500	10,0%
Hamdi İrmak	52.500	10,0%	52.500	10,0%
Bilal Niş	105.000	20,0%	105.000	20,0%
Yasemin İlhan	99.750	19,0%	99.750	19,0%
Ödenmiş Sermaye	525.000	100,00%	525.000	100,00%

Şirket'in 31.12.2019 tarihi itibarıyla bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 6 (31.12.2018: 10) kişidir.

Şirket' in 31.12.2019 tarihi itibarıyla konsolidasyon kapsamında bağlı ortaklık yatırımı bulunmamaktadır. (31.12.2018:Bulunmamaktadır)

Finansal Tabloların Onaylanması

31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolar Şirket yönetimi tarafından 20 Kasım 2020 tarihinde onaylanmıştır.



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygulanan Muhasebe Standartları

Şirket, yasal defterlerini ve yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatına uygun olarak tutmaktadır. İlişikteki finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") uygun olarak hazırlanmıştır.

Konsolide olmayan finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve Türk Lirası cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, varlık ve yükümlülükler ile şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklayıcı notları etkileyecek belirli varsayımların ve önemli muhasebe tahminlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler, yönetimin mevcut olaylar ve aksiyonlar çerçevesinde en iyi tahminlerine dayansa da fiili sonuçlar tahmin edilenden farklı gerçekleşebilir. Karmaşık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilir.

Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevsimsel ve dönemsel değişiklikler bulunmamaktadır.

2.1.2. Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in 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.

2.1.3. Kullanılan Para Birimi

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

2.1.5. 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.

2.1.5. Netleştirme / Mahsup

Finansal tablolardaki varlık ve yükümlülükler UMS/IFRS kapsamında izin verilen ve zorunlu haller dışında birbirinden mahsup edilmemiştir. Gelir ve gider kalemleri de ancak UMS/IFRS kapsamında öngörülmesi halinde birbirinden mahsup edilmiş, aksi halde mahsup edilmemiştir.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.6.TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatına uygun olarak tutmaktadır. İlişikteki finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") uygun olarak hazırlanmıştır.

2.1.7.Yeni ve Revize Edilmiş Standartlar ve Yorumlar

2.1.7.1. 01 Ocak 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" inde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlanmıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

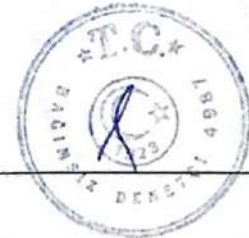
Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak dört temel konuda kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgili olup, özetle

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7'deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir.

Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler.

Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat'ı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.



NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

12 Mart 2020'de KGG, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını etkileyecek nitelikte muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Uygulanan muhasebe politikalarında yakın gelecekte bir değişiklik öngörülmektedir.

2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

ÜMS/UFRS kapsamında muhasebe politikaları; finansal tabloların hazırlanmasında ve sunulmasında işletmeler tarafından kullanılan belirli ilkeler, esaslar, gelenekler, kurallar ve uygulamalardır.

Hasılat

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

Malların satışı

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartların tamamı yerine getirildiğinde muhasebeleştirilir:

- Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi
 - Şirket'in mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
 - Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
 - İşlemlerle ilişkili ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması, ve
- İşlemden kaynaklanan ya da kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi

Hizmet sunumu:

Hizmet sunum sözleşmesinden elde edilen gelir, sözleşmenin tamamlanma aşamasına göre muhasebeleştirilir. Sözleşmenin tamamlanma aşaması aşağıdaki şekilde belirlenir:

- Kurulum ücretleri, kurulumun tamamlanma aşamasına göre muhasebeleştirilir. Tamamlanma aşaması, bilanço tarihi itibarıyla geçen sürenin, kurulumun tamamlanması için tahmin edilen toplam süreye oranı olarak belirlenir,



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

- Satılan malların fiyatlarına dahil edilen hizmet ücretleri, önceki mal satışlarında sağlanan hizmetlerin sayısı göz önünde bulundurularak, satılan mallara ilişkin sunulan hizmetin toplam maliyetine göre muhasebeleştirilir, ve
- Harcanan süreye bağlı olan sözleşmelerden elde edilen gelir, çalışma saatleri ve doğrudan giderler oluştuğu sözleşme ücretleri üzerinden muhasebeleştirilir.

Faiz geliri:

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömür boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Finansal Araçlar

Finansal araçlar, bir işletmenin finansal varlıklarını ve bir başka işletmenin finansal yükümlülüklerini veya sermaye araçlarını arttıran anlaşmalardır. Şirket, TFRS 9 uyarınca, 1 Ocak 2010'dan itibaren, finansal varlıklarını gerçeğe uygun değeri ve itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülenler olarak 2 kategoriye ayırmıştır. Bu sınıflandırma, finansal varlığın borç ya da sermaye yatırımı olup olmasına göre değişir.

(a) İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

Bir finansal varlık, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsilini amaçlayan bir yönetim modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığın sözleşme hükümlerinin belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerinin yapılmasına yönelik nakit akışlarına yol açması koşulları birlikte sağlanırsa "itfa edilmiş maliyet üzerinden" sınıflanır. Finansal varlıkta saklı türevin içeriği, yatırımın nakit akışlarının sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerinin yapılmaması ve ayrı muhasebeleştirilmemesine göre dikkate alınmalıdır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve finansal riskten korunma ilişkisinin bir parçası olmayan bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç ve kayıplar, ilgili finansal varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılması ya da değer düşüklüğüne uğraması sonucunda etkin faiz metodu kullanılarak kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(b) Gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal varlıklar

Yukarıdaki 2 kıstas sağlanmadığında borçlanma aracı "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan olarak" sınıflanır. Şirket finansal yatırımlarını gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan olarak ölçmektedir.

Düzenli olarak alıp-satılan finansal varlıklar, alım-satımın yapıldığı tarihte kayıtlara alınır. Alım-satım yapılan tarih, yönetimin varlığı alım yada satım yapmayı vaat ettiği tarihtir. Finansal varlıklardan doğan nakit akım alım hakları sona erdiğinde veya transfer edildiğinde ve Şirket tüm risk ve getirilerini transfer ettiğinde, finansal varlıklar defterlerden çıkarılır.

İlk kayda alınması esnasında, Şirket finansal varlığı gerçeğe uygun değerden ölçer. Gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen ve finansal riskten korunma ilişkisinin parçası olmayan bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç ve kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zararda muhasebeleştirilir. Şirket sadece yönetim modelinin değiştirilmesi durumunda, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflamak zorundadır.



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

İtfa edilmiş maliyet üzerinden gösterilen finansal varlıklar

Şirket, bir ya da bir grup finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığını gösteren nesnel kanıtların var olup olmadığını her raporlama döneminin sonunda değerlendirir. Bir ya da bir grup finansal varlık değer düşüklüğüne uğrarsa, değer düşüklüğünden kaynaklanan zarara, ancak değer düşüklüğüne ilişkin varlığın ilk kayda alınmasından sonra bir kayıp olayı ve bu kayıp olayının finansal varlıkların geleceğe ait tahmini nakit akışları üzerinde bir etkisinin olduğuna dair bir ya da daha fazla olayın sebep olduğu nesnel bir kanıt varsa katlanılır.

Şirket'in, değer düşüklüğü zararına ilişkin tarafsız kanıtını göstermek amacıyla kullandığı bu kriter şunları içermektedir:

- İhraç edenin veya taahhüt edenin önemli finansal sıkıntı içinde olması;
- Sözleşmenin ihlal edilmesi, örneğin faiz veya anapara ödemelerinin yerine getirilememesi veya ihmal edilmesi;
- Borçlunun içinde bulunduğu finansal sıkıntıya ilişkin ekonomik veya yasal nedenlerden ötürü, alacaklının, borçluya, başka koşullar altında tanımayacağı bir ayrıcalık tanınması;
- Borçlunun, iflas veya başka tür bir finansal yeniden yapılanmaya gireceği ihtimalinin yüksek olması;
- Finansal zorluklar nedeniyle söz konusu finansal varlığa ilişkin aktif piyasanın ortadan kalkması; veya
- Portföy içindeki her bir finansal varlık itibarıyla tespiti mümkün olmamakla birlikte, bir grup finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmelerinden itibaren anılan varlıkların gelecekteki tahmini nakit akışlarında ölçülebilir bir azalış olduğuna işaret eden gözlemlenebilir veri bulunması. Bu tür bir veri aşağıdakileri içerir:
 - Portföydeki borçluların ödeme durumlarında olumsuz anlamda değişiklikler yaşanması ve
 - Portföydeki varlıkların geri ödenmemesi ile ilişkili bulunan ulusal veya yöresel ekonomik koşullar

Şirket öncelikle, değer düşüklüğüne ilişkin tarafsız göstergenin bulunup bulunmadığını değerlendirir.

Krediler ve alacaklar sınıfı için zararın tutarı varlıkların defter değeri ile geleceğe ait tahmini nakit akışlarının finansal varlıkların orijinal efektif faiz oranı kullanılarak indirgenmiş bugünkü değeri arasındaki fark ile ölçülür. Varlıkların defter değeri düşürülür ve meydana gelen zarar kar veya zarar tablosunda kayda alınır. Eğer bir kredi ya da vadeye kadar tutma amacıyla yapılan bir yatırım değişken faiz oranına sahipse, değer düşüklüğü zararının hesaplanmasında kullanılacak olan indirgeme oranı da sözleşmede belirlenmiş cari efektif faiz oranıdır. Yararlı bir yol olarak, Şirket değer düşüklüğünü, gözlenebilir piyasa fiyatını kullanarak bir aracın gerçeğe uygun değerini temel alarak ölçebilir.

Eğer izleyen dönemde, değer düşüklüğü zararının miktarı azalırsa ve bu azalış değer düşüklüğünün anlaşılmasından sonra meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebilirse (borçlunun kredi notunda iyileştirme olması gibi), daha önce kayda alınmış değer düşüklüğünün iptali konsolide kar veya zarar tablosunda kayda alınır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in, mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak üzere, başkalarına kiraya verilmek (gayrimenkuller dışındaki duran varlıklar için) veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen fiziki kalemleri maliyet modeli çerçevesinde, maliyet değerleriyle ifade edilmektedir.

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluştuğu dönemde gider olarak gelir tablosunda raporlanmaktadır. Yapılan harcamalar ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Özel maliyetler, kiralanın gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortismanla tabi tutulur.

Amortisman, maddi duran varlıkların kullanıma hazır olduğu tarihten itibaren ayrılır. İlgili varlıkların atıl durumda bulundukları dönemde de amortisman ayrılmaya devam edilir.



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır (Not 9).

Maliyet Yöntemi

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi Duran Varlık

Demirbaşlar

Faydalı Ömür
31 Aralık 2019
4-7 yıl

Faydalı Ömür
31 Aralık 2018
4-7 yıl

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir.

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlık

Yazılımlar

Faydalı Ömür
31 Aralık 2019

5 yıl

Faydalı Ömür
31 Aralık 2018

5 yıl

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Borçlanma Maliyetleri ve Alınan Krediler

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevirmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştuğu dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,

- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,

- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Pay Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının; sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kar/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Hisse başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, bilanço tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Düzeltme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- bilanço sonrası düzeltme gerektiren olaylar; bilanço tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)

Şirket’in ilişikteki finansal tablolarında, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler

Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni yükümlülüğün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların Şirketten çıkmalarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir biçimde tahmin ediliyor olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılmaktadır. Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Şirket yönetimi tarafından yapılan en gerçekçi tahminine göre hesaplanmakta ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilmektedir.

Koşullu Yükümlülükler

Bu gruba giren yükümlülükler, geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan yükümlülükler koşullu yükümlülükler olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir. Çünkü yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimali bulunmamakta veya yükümlülük tutarı yeterince güvenilir olarak ölçülememektedir. Şirket ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmaları ihtimali çok uzak olmadıkça, koşullu yükümlülüklerini finansal tablo dipnotlarında göstermektedir.



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Koşullu Varlıklar

Şirket'te geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, koşullu varlık olarak değerlendirilmektedir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girişi kesin değil ise koşullu varlıklar finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

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 muhasebeleştirilmekte ve raporlanmaktadır.

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

- i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
 - Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
 - Şirket 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; veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;
- iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
- v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
- vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması; veya
- vii) 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 (Not 4).

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, gelir tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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 bilanço 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. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alanın, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.



Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("UMS 19") uyarınca bu tür ödemeler tanımlanmış fayda planları olarak nitelendirilmektedir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır.

Nakit Akımının Raporlanması

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden 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. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket’in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların TMS / TFRS’lere uygun olarak hazırlanması, yönetiminin, politikalarının uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahmin ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncelleme yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 6 – Ticari alacaklar

Not 11 – Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Not 11 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Not 20 – Vergi varlık ve yükümlülükleri

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır).



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ortaklara Borçlar	289.316	-
Toplam	289.316	-

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ortaklara Borçlar	-	458.951
Toplam	-	458.951

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kasa	15.933	20.966
Bankalar	5.690	520
-Vadesiz mevduat	5.690	520
Toplam	21.623	21.486

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri üzerinde herhangi bir blokaj ve kısıtlama bulunmamaktadır.

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kredili mevduat hesapları	187.429	198.526
Toplam	187.429	198.526

Uzun vadeli finansal borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır).



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alıcılar	30.115	749
Gerçekleşmemiş finansman gelirleri (-)	(470)	-
Toplam	29.645	749

Uzun vadeli ticari alacaklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Satıcılar	22.184	30.958
Borç senetleri	-	133.250
Diğer ticari alacaklar	-	10.620
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	289.316	-
Gerçekleşmemiş finansman giderleri (-)	(406)	-
Toplam	311.094	174.828

Uzun vadeli ticari borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

8. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen depozito ve teminatlar	418	418
Toplam	418	418

Uzun vadeli diğer alacaklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	-	458.951
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	230.713	262.656
Ertelenmiş ve taksitli bağlanmış borçlar	230.713	262.656
Ödenecek vergi ve fonlar	4.956	-
Toplam	235.669	721.607

Uzun vadeli diğer borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır).



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

<u>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</u>	<u>31 Aralık 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Gelecek aylara ait giderler	475	-
Toplam	475	-

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

Alınan sipariş avansları

	<u>31 Aralık 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Alınan sipariş avansları	1.139	-
Toplam	1.139	-

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

Bulunmamaktadır. (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

<u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>Giris</u>	<u>Cikis</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>Giris</u>	<u>Cikis</u>	<u>31.12.2019</u>
Arazi ve arsalar	269.000	40.000	(120.000)	189.000	-	(149.000)	40.000
Toplam	269.000	40.000	(120.000)	189.000	-	(149.000)	40.000
<u>Birikmiş amortismanlar (-)</u>							
Arazi ve arsalar	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-	-	-	-
Net Tutar	269.000			189.000			40.000

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

<u>Maddi duran varlıklar</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>Giris</u>	<u>Cikis</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>Giris</u>	<u>Cikis</u>	<u>31.12.2019</u>
Makine ve teçhizat	-	-	-	-	-	-	-
Taşıtlar	-	-	-	-	26.000	-	26.000
Demirbaşlar	554.901	-	-	554.901	471	(237.487)	317.885
Özel maliyetler	62.903	-	-	62.903	-	(25.580)	37.323
Toplam	617.804	-	-	617.804	26.471	(263.067)	381.208
<u>Birikmiş amortismanlar (-)</u>							
Makine ve teçhizat	-	-	-	-	-	-	-
Taşıtlar	-	-	-	-	2.600	-	2.600
Demirbaşlar	422.886	69.748	-	492.634	22.548	(217.843)	297.340
Özel maliyet	34.675	11.688	-	46.363	7.865	(23.186)	31.042
Toplam	457.561	81.436	-	538.997	33.013	(241.029)	330.982
Net Tutar	160.243			78.807			50.227

Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

<u>Maddi olmayan duran varlıklar</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Haklar	2.700	2.700
Toplam	2.700	2.700
<u>Birikmiş amortismanlar (-)</u>		
Haklar	2.700	2.700
Toplam	2.700	2.700
Net Tutar	-	-

13.KARŞILIKLAR / KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

<u>Kısa vadeli karşılıklar</u>	<u>31 Aralık 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Dava karşılığı	325.617	325.617
Diğer	10.620	-
Toplam	336.237	325.617

SPK tarafından Şirket'e Gayrimenkul Değerleme Faaliyetleri Seri VIII. No:35 Sayılı tebliğin "Bağımsızlık İlkesi" başlıklı 11. ve "Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar" başlıklı 12. Md gereğince 325.617 TL idari para cezası kesilmiştir. Söz konusu idari para cezasının iptali için Şirket tarafından 26 Şubat 2018 tarihinde dava açılmış olup dava devam etmektedir.

<u>Uzun vadeli karşılıklar</u>	<u>31 Aralık 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Kıdem tazminatı karşılığı	267	-
Toplam	267	-

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket 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 (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	<u>31 Aralık 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Açılış bakiyesi	-	-
Hizmet maliyeti	251	-
Faiz maliyeti	8	-
Ödemeler	-	-
Aktüeryal kazanç /(kayıp)	8	-
Kapanış bakiyesi	267	-



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. KARŞILIKLAR / KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2019 tarihinde geçerli olan 6.379,86 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31.12.2018: olan 5.434,42 TL).

Sartı bağlı yükümlülükler

Verilen teminat mektupları	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş.	500.000	500.000
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	200.000	200.000
Toplam	700.000	500.000

**Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat –
Rehin-İpotekler)**

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	700.000	700.000
2. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
3. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
4. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 2. ve 3. maddeler kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 3. madde kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	700.000	700.000

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Personele borçlar	12.125	29.019
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.919	1.471
Toplam	14.044	30.490

15. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İş avansları	138.574	129.669
Toplam	138.574	129.669



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16.SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye yapısı	31.12.2019	Ortaklık payı (%)	31.12.2018	Ortaklık payı (%)
Soner Gökdağlı	215.250	41,0%	215.250	41,0%
Begüm Delican	52.500	10,0%	52.500	10,0%
Hamdi İrmak	52.500	10,0%	52.500	10,0%
Bilal Niş	105.000	20,0%	105.000	20,0%
Yasemin İlhan	99.750	19,0%	99.750	19,0%
Ödenmiş Sermaye	525.000	100,00%	525.000	100,00%

Şirket sermayesi her biri 50 TL kıymetinde 10.500 adet hisseye ayrılmıştır. Payların tamamı nama yazılmıştır, özel hak veya imtiyaz hakkına sahip pay yoktur.

Paylara ilişkin primler

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yasal yedekler	-	140.488
Toplam	-	140.488

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 519. maddesine göre işletmeler yıllık kârlarının %5'ini ödenmiş sermayelerinin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayırırlar. İşletmenin geçmiş yıllar zararları varsa %5'in hesabında yıllık kardan düşülür. TTK'nun 519. maddesinin c bendi gereğince pay sahiplerine %5 oranında kâr payı ödendikten sonra pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılan kısmın %10'u da genel kanuni yedek akçeye eklenir.



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16.SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

Geçmiş yıl karı / zararları (-)

Geçmiş yıllar karları / zararları (-)

Toplam

31 Aralık 2019 31 Aralık 2018

(1.559.099) (305.519)

(1.559.099) (305.519)

17.HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Satış gelirleri, net

Yurtiçi satış gelirleri

Diğer satış gelirleri

Toplam gelirler

Satıştan iadeler (-)

Satış gelirleri, net

01 Ocak-

31 Aralık 2019

1.132.469

27.339

1.159.808

-

1.159.808

01 Ocak-

31 Aralık 2018

899.482

72.325

971.807

-

971.807

Satışların hizmet maliyeti

(190.447)

(207.932)

Diğer satışların maliyeti

-

(120.000)

Brüt satış karı / zararı (-)

969.361

643.875

18.GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)

Şirket'in faaliyet giderleri detayı aşağıdaki gider kalemlerinden oluşmaktadır.

Genel yönetim giderleri (-)

01 Ocak-

31 Aralık 2019

253.649

70.555

13.050

6.813

34.974

392

12.548

8.053

28.608

45.460

36.740

7.853

42.154

Toplam

560.849

01 Ocak-

31 Aralık 2018

787.156

37.877

2.653

35.688

97.317

7.968

15.491

2.067

81.388

47.473

61.955

1.772

15.848

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

Araştırma ve geliştirme giderleri (-)

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19.ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	01 Ocak- 31 Aralık 2019	01 Ocak- 31 Aralık 2018
Diğer olağan gelir ve karlar	48.790	-
Toplam	48.790	-

Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)

	01 Ocak- 31 Aralık 2019	01 Ocak- 31 Aralık 2018
Karşılık giderleri	-	325.617
Diğer olağandışı gider ve zararlar	231.508	528.659
Toplam	231.508	854.276

20.YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

21.FİNANSMAN GELİRLERİ

Finansman gelirleri

	01 Ocak- 31 Aralık 2019	01 Ocak- 31 Aralık 2018
Faiz gelirleri	293	-
Reeskont gelirleri	406	-
Toplam	699	-

22.FİNANSMAN GİDERLERİ (-)

Finansman giderleri (-)

	01 Ocak- 31 Aralık 2019	01 Ocak- 31 Aralık 2018
Reeskont giderleri	470	-
Toplam	470	-

23.GELİR VERGİLERİ (Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü Dahil)

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23.GELİR VERGİLERİ (Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü Dahil) (devamı)

Kurumlar vergisi karşılığı

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla %22’dir. (31.12.2018: %22). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Türkiye’deki bir işyeri ya da daimî temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüleri) stopaj yapılmaz. Bunların dışında yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %22 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14’üncü gününe kadar beyan edip 17’inci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Geçici vergi, devlete karşı olan herhangi bir başka mali borçlara da mahsup edilebilir.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez. Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25’inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Gelir tablosundaki vergi karşılığı:

Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı

Ertelenmiş vergi karşılığı

Sürdürülen faaliyetler vergi gelir / gideri (-)

	01 Ocak- 31 Aralık 2019	01 Ocak- 31 Aralık 2018
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Ertelenmiş vergi karşılığı	79.175	10.987
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir / gideri (-)	79.175	10.987

Ertelenmiş varlık ve yükümlülükler

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, bilanço kalemlerinin Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS) göre yeniden düzenlenmesi sonucunda oluşan değerler ile yasal kayıtlar arasındaki geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplanmaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi alacağı ve yükümlülüğü için uygulanacak oran %22’dir (31.12.2018 : %22).



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23.GELİR VERGİLERİ (Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü Dahil) (devamı)

	Kümüle Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<u>Ertelenen vergi varlıkları</u>				
Maddi duran varlık amortisman farkı	43.067	-	9.475	-
Kıdem ve izin tazminatı karşılığı	267	-	53	-
Dava karşılığı	325.617	-	71.636	-
Ertelenmiş finansman geliri	470	-	103	-
Döneme ait gider yansıtması	10.620	-	2.341	-
Toplam	380.041	-	83.608	-
<u>Ertelenen vergi yükümlülükleri</u>				
Maddi duran varlık amortisman farkı	(34.106)	(3.748)	(7.503)	(823)
Ticari borçlara ilişkin karşılık düzeltmesi	-	(10.620)	-	(2.336)
Ertelenmiş finansman gideri	(406)	-	(89)	-
Toplam	(34.512)	(14.368)	(7.592)	(3.159)
Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	345.529	(14.368)	76.016	(3.159)

24.PAY BAŞINA KAZANÇ

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	10.500	10.500
Net dönem karı / zararı (-) (TL)	305.198	(1.394.067)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına düşen kar / (zarar)	29,07	(132,77)

25.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar

Finansal araçlar Şirket'in başlıca finansal araçları banka kredileri, nakit, kısa vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Finansal araçların ana amacı Şirket'in faaliyetleri için finansman sağlamaktır. Şirket bunların dışında faaliyetlerinin sonucu olarak ortaya çıkan ticari alacaklar ve borçlar gibi finansal araçlara sahiptir.

Şirket'in Finansal araçlarının doğurduğu temel riskler faiz oranı riski, yabancı para, kredi riski ve likidite riskidir. Şirket yönetiminin bu risklerin yönetimiyle ilgili politikaları aşağıda özetlemiştir.

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 sermaye yapısı borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve 13 no'lu notta açıklanan sermaye, sermaye yedekleri ve kar yedeklerini içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in finansal araçlarının doğurduğu temel riskler faiz oranı riski, yabancı para, kredi riski ve likidite riskidir. Şirket yönetiminin bu risklerin yönetimiyle ilgili politikaları aşağıda özetlenmiştir. Şirket ayrıca bütün finansal araçlarının pazar değeri riskini de göz önünde bulundurmaktadır.



GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(devamı)

Faiz oranı riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkların genellikle kısa vadeli elde tutulması süetiyle yönetilmektedir.

Yabancı para riski

Şirket'in yabancı para cinsinden herhangi bir varlık ve yükümlülüğü bulunmaktadır. Şirket yabancı para riskine maruz kalmamaktadır.

Kredi riski

Kredi riski bir finansal araca yatırım yapan taraflardan birinin yükümlülüğünü yerine getiremeyip diğer tarafın finansal zarara uğrama riskidir.

Kredi riski yoğunlaşmaları, karşı tarafların benzer iş faaliyetlerinde bulunmaları veya aynı coğrafi bölge içinde faaliyet göstermeleri ya da benzer ekonomik özelliklere sahip olmaları durumunda, sözleşmeye bağlanmış yükümlülüklerinin yerine getirilmesi ekonomik, politik ve diğer şartlardaki değişikliklerden aynı şekilde etkilenmeleri sonucunda oluşur.

Şirket'in bu açıdan kredi riski bulunmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in net fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Likidite riski kredi kuruluşlarıyla önceden belirlenmiş kredi limitleri kapsamında dengelenen nakit giriş ve çıkışları aracılığıyla yönetilmektedir. Finansal yükümlülükleri kısa vadeli olup, önemli bir tutar oluşturmaktadır.

26.RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

27.FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Şirket 525.000- TL lik ödenmiş sermayesinin tamamını kaybederek özsermayesi (728.901).-TL'ye inmiş bulunmaktadır. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 376. Maddesindeki sermaye kaybı ile ilgili hükümler çerçevesinde değerlendirildiğinde, bu durum işletmenin sürekliliği üzerinde ciddi şüpheler uyandıracak önemli belirsizliklerin bulunduğunu göstermektedir. Bununla birlikte Şirket sermayesinin 1.000.000.- TL ye çıkarılması amacıyla ortaklar tarafından taahhüt edilen 475.000. TL'lik ödemenin 2020/SR001 sayı ve 28.10.2020 tarihli Sermayenin Ödendiğinin Tespitine yönelik SMMM raporu ile tespit edildiği görülmüştür. Şirket'in 2020 yılı 2. Dönem Geçici Vergi Beyannamesinde beyan edilen karın 309.505,72 TL olduğu görülmüştür.

(31.12.2018: Bulunmamaktadır).

