



İTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

**01.01.2022 – 31.12.2022 Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İnternorm Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi (“Şirket”) Genel Kurulu’na,

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**Sınırlı Olumlu Görüş**

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konuların etkileri hariç olmak üzere 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.

Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

-31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller maliyet bedeliyle değerlendirilmektedir. Denetimimiz sırasında maliyet bedeliyle değerlendirilen 16 Aralık 2022 tarihinde kayıtlara alınan yatırım amaçlı arsanın maliyet bedelinin 1.445.000 TL'sinin Şirket hesaplarından ödenmediği ve Şirket ortakları tarafından karşılandığı görülmüştür. Denetimimiz sırasında söz konusu ödeme tutarına ilişkin yeterli denetim prosedürü uygulanamamıştır. Bu hususa ek olarak 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla net gerçekleştirilebilir değeri güvenilir bir şekilde tespit edilememiş olup ilişikte yer alan finansal tablolar söz konusu yatırım amaçlı arsanın olası değer düşüklüğüne ilişkin herhangi bir düzeltme içermemektedir.

-31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in kasa defter kayıtları ile finansal tablolarda raporlanan tutara ilişkin denetimimiz sırasında tutarsızlıklar tespit edilmiştir. Şirket'in şubelerine ilişkin kasa hesaplarının defter kayıtlarına yansımalarına ilişkin teknik aksaklıklardan kaynaklı hatalar mevcut olup 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla denetim ekibimiz tarafından kasa mutabakatı gerçekleştirmek mümkün olmamıştır. Dolayısıyla kasa hesabı ile bu hesap neticesinde oluşan kâr veya zarar tablosunu, özkaynak değişim tablosunu ve nakit akış tablosunu oluşturan unsurlar için ilave bir düzeltme yapılmasının gerekli olup olmadığı tespit edilememiştir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe



ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Denetimde Bu Konu Nasıl Ele Alındı?
<p>Hasılatın Muhasebeleştirilmesi</p> <p>Şirket gayrimenkul değerlendirme hizmeti vererek gelir yaratmaktadır. Hasılat TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardı uyarınca Şirket'in edim yükümlülüklerinin gerçekleşmesi ve buna bağlı olarak ürün ve hizmetler üzerindeki kontrolünün alıcıya devredilmesi sonucunda finansal tablolara alınır. Hasılatın ne zaman ve hangi tutarda muhasebeleştirileceğine ilişkin; sözleşmeler kapsamında yerine getirilmesi gereken edim yükümlülüklerinin gerçekleşmesine dayalı, ürün ve hizmetler üzerindeki kontrolün alıcıya devredilmesi şartlarına ilişkin kapsamlı bir çerçeve oluşturması ve sözleşmelerin faaliyet gösterilen sektör koşulları gereği önemli bir finansman bileşenini içermesi nedeniyle hasılatın kaydedilmesi önemli yönetim tahmin ve muhakemesini gerektirmektedir.</p> <p>Faaliyetlerinin niteliği gereği, hasılat tutarının doğru bir şekilde belirlenmesi ve ilgili olduğu raporlama döneminde finansal tablolara alınması önemli ölçüde yönetim muhakemesi gerektirmesi nedeniyle, hasılatın muhasebeleştirilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Şirket'in hasılat süreci anlaşılarak; hasılatın finansal tablolara alınmasına yönelik kontroller gerçekleştirilmiştir, · Örneklem ile seçilen satış işlemleri için alınan satış belgeleri aracılığıyla edim yükümlülüğünün ne zaman gerçekleştiği incelenmiş ve Şirket'in hasılat ile ilgili muhasebe politikalarının TFRS 15'e uygunluğu ve hasılatın ilgili olduğu raporlama döneminde ve doğru tutarda finansal tablolara alındığı test edilmiştir, · Şirket'in hasılatın kaynaklanan finansman etkilerine (faiz gelirleri veya giderlerini) ilişkin kontroller gerçekleştirilmiştir, · Şirket'in finansal tablolarında hasılat ile ilgili yapmış olduğu dipnot açıklamalarının TFRS 15 uyarınca yapılması gereken açıklamalara uygun ve yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.



Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 402. Maddesinin 4. Fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesinin 4. Fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ersan KAYABAŞ'tır.

Bursa, 8 Mart 2023

ACR BAĞIMSIZ DENETİM DANIŞMANLIK A.Ş.



Ersan KAYABAŞ
Sorumlu Denetçi

İTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

**01.01.2022 – 31.12.2022 Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu**

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
FİNANSAL TABLOLARIN İÇERDİKLERİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	1-2
FİNANSAL DURUM TABLOSU	3
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-33
DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6
DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	18
DİPNOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	18
DİPNOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	19
DİPNOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	20
DİPNOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	21
DİPNOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE MADDİ DURAN VARLIKLAR	21
DİPNOT 9 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	23
DİPNOT 10 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	23
DİPNOT 11 – ÖZKAYNAKLAR	24
DİPNOT 12 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	26
DİPNOT 13 – FAALİYET GİDERLERİ	26
DİPNOT 14 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	26
DİPNOT 15 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	27
DİPNOT 16 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	27
DİPNOT 17 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	28
DİPNOT 18 – GELİR VERGİLERİ	28
DİPNOT 19 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI	30
DİPNOT 20 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP	31
DİPNOT 21 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	31
DİPNOT 22 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)	32
DİPNOT 23 – FİNANSAL DURUM TABLOSU TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	33



İTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	31.12.2022	31.12.2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	609.709	397.570
Ticari Alacaklar		314.416	179.102
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	314.416	179.102
Diğer Alacaklar		-	97.728
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6-19	-	97.728
Peşin Ödenmiş Giderler	7	28.549	15.036
Toplam Dönen Varlıklar		952.674	689.436
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		9.000	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	9.000	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	1.500.000	-
Maddi Duran Varlıklar	8	372.244	557.809
Toplam Duran Varlıklar		1.881.244	557.809
TOPLAM VARLIKLAR		2.833.918	1.247.245

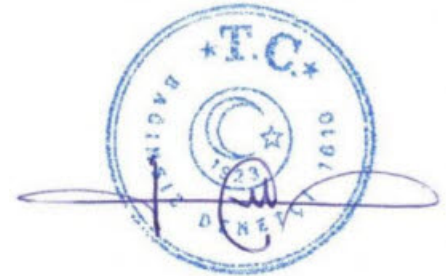


Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

İTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	31.12.2022	31.12.2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar		21.691	-
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	5	21.691	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	9	95.842	7.750
Diğer Borçlar		492.807	47.582
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	6	419.925	-
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	6	72.882	47.582
Ertelenmiş Gelirler	7	-	78.793
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	18	83.174	28.183
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		693.514	162.308
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Karşılıklar		13.330	5.785
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	10	13.330	5.785
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18	15.910	14.935
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		29.240	20.720
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	11	1.000.000	1.000.000
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		39.880	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	11	39.880	-
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	11	64.217	(66.508)
Dönem Net Kârı/Zararı	11	1.007.067	130.725
Toplam Özkaynaklar		2.111.164	1.064.217
TOPLAM KAYNAKLAR		2.833.918	1.247.245



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

INTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KÂR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	12	4.241.176	1.400.574
Satışların Maliyeti (-)	12-14	(2.120.639)	(637.685)
BRÜT KAR/ZARAR		2.120.537	762.889
Genel Yönetim Giderleri (-)	13-14	(928.044)	(597.976)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	1.363	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	15	(2.582)	(1.363)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		1.191.274	163.550
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	16	61.251	13.483
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler(-)	16	-	(4.798)
TFRS9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları(Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri		(4.325)	(4.980)
FİNANSMAN GELİRİ/GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		1.248.200	167.255
Finansman Gelirleri	17	67.066	9.397
Finansman Giderleri(-)	17	(2.948)	(1.215)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		1.312.318	175.437
Dönem Vergi Gideri	18	(314.246)	(38.647)
Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri (-)	18	8.995	(6.065)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET KARI/ZARARI		1.007.067	130.725
Durdurulan Faaliyetler Dönem Net Karı/Zararı		-	-
DÖNEM NET KÂRI VEYA ZARARI		1.007.067	130.725
Pay Başına Kazanç/Zarar		1.007	131

DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER) KISMI

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar, Vergi Öncesi

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları

49.850

-

Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler

(9.970)

-

TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)

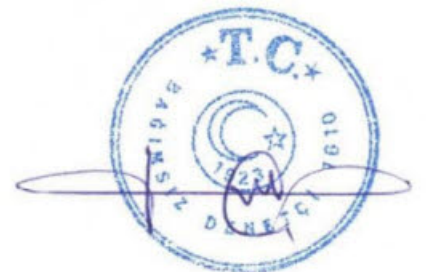
39.880

-

TOPLAM KAPSAMLI GELİR

1.046.947

130.725



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

INTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

01 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

ÖNCEKİ DÖNEM	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamli Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar
	Dipnot 11	Dipnot 11	Geçmiş Yıllar Kâr/Zararları	Net Dönem Net Kârı/Zararı	
01 Ocak 2021 itibariyle bakiyeler (dönem başı)	1.000.000	-	-	(66.508)	933.492
Transferler	-	-	(66.508)	66.508	-
Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamli Gelir/Gider	-	-	-	130.725	130.725
31 Aralık 2021 tarihi itibariyle bakiyeler (dönem sonu)	1.000.000	-	(66.508)	130.725	1.064.217

CARİ DÖNEM	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamli Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar
	Dipnot 11	Dipnot 11	Geçmiş Yıllar Kâr/Zararları	Net Dönem Net Kârı/Zararı	
01 Ocak 2022 tarihi itibariyle bakiyeler (dönem başı)	1.000.000	-	(66.508)	130.725	1.064.217
Transferler	-	-	130.725	(130.725)	-
Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamli Gelir/Gider	-	39.880	-	1.007.067	1.046.947
31 Aralık 2022 tarihi itibariyle bakiyeler (dönem sonu)	1.000.000	39.880	64.217	1.007.067	2.111.164



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

INTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**01 OCAK-31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU***(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası "TL" olarak gösterilmiştir.)*

	Dipnot Referansları	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.601.227	87.364
Dönem net kârı/zararı		1.007.067	130.725
Dönem kârı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		758.166	(42.294)
Vergi geliri/gideriyle ilgili düzeltmeler	18	313.271	32.582
Amortisman ve itfa gideriyle ilgili düzeltmeler	8	133.369	92.249
Değer düşüklüğü/değer düşüklüğü iptali ile ilgili düzeltmeler	5	5.544	6.343
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler	10	7.545	5.785
Finansman giderleriyle ilgili düzeltmeler	17	2.948	1.215
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	17	(67.066)	(9.397)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	16	(61.251)	(26.154)
Ticari alacaklardaki artış/azalışlar ile ilgili düzeltmeler	5	(135.314)	(167.810)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışlar ile ilgili düzeltmeler		75.215	(99.038)
Ticari borçlardaki artış/azalışlar	5	21.691	-
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışlar ile ilgili düzeltmeler		541.007	43.138
Ertelenmiş gelirlerdeki artışlar/azalışlar ile ilgili düzeltmeler	7	(78.793)	78.793
Alınan faiz	17	67.066	9.397
Vergi ödemeleri/iadeleri	18	(231.072)	(10.464)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.386.140)	(140.396)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından nakit girişleri	8	198.020	210.000
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından nakit çıkışları	8	(84.160)	(350.396)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(1.500.000)	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(2.948)	(1.215)
Ödenen faiz	17	(2.948)	(1.215)
KUR FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ SAFİ ARTIŞ (AZALIŞ)		212.139	(54.247)
D. KUR FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		212.139	(54.247)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		397.570	451.817
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		609.709	397.570

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Internorm Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi("Şirket"), 9 Nisan 2020 tarihinde Mersin'de kurulmuştur.

Şirket'in esas faaliyet konusu her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların bağımsız ve tarafsız olarak ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmaktır.

Şirket'in merkez adresi Limonluk Mahallesi Hüseyin Okan Merzeci Bulvarı Neoflat Plaza Sitesi C Blok No:412/2/5, Yenışehir, Mersin'dir. Şirket'in Bursa, Erzurum, Gaziantep, İzmir, Kayseri ve Samsun'da şubeleri bulunmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 17'dir (31 Aralık 2021; 11).

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Ortaklık Oranı %	Sermaye Tutarı	Ortaklık Oranı %	Sermaye Tutarı
Sergün Güray Ateş	20,00	200.000	20,00	200.000
İbrahim Kılıç	10,00	100.000	10,00	100.000
Muharrem Turan	10,00	100.000	10,00	100.000
Süleyman Erdiç Demirtaş	10,00	100.000	10,00	100.000
Mert Akın Şahin	10,00	100.000	10,00	100.000
Derviş Ulu	10,00	100.000	10,00	100.000
İbrahim Nurtaç Akşahin	10,00	100.000	10,00	100.000
Önder İneyici	10,00	100.000	10,00	100.000
Gürsan İsmail Ateş	10,00	100.000	10,00	100.000
Toplam	100,00	1.000.000	100,00	1.000.000

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar:

Finansal tabloların hazırlanma esasları ve önemli muhasebe politikaları

Şirket yasal defterlerini 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na (TTK), vergi mevzuatına ve T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayınlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak tutmaktadır.

Türkiye'de bağımsız denetime tabi olan şirketler, finansal tablolarını TTK'ya ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan muhasebe standartlarına göre hazırlar. İlişikteki finansal tablolar, KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standardı ve Türkiye Finansal Raporlama Standardı adıyla yayımlanan muhasebe standartları ile Yorumlardan ve KGK tarafından yayımlanan özel ve istisnai diğer standartlar ile bu alana ilişkin olarak yapılan ek, yorum ve diğer düzenlemelerden oluşmaktadır.



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Finansal tablolar, KGK tarafından yayımlanan TMS ve TFRS'lere uygun olarak sunum esasları 660 sayılı KHK'nın 9'uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak KGK tarafından geliştirilen ve KGK'nın 04.10.2022 tarihli Kararı ile belirlenip kamuya duyurulan 2022 TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar yasal kayıtlara dayandırılmış ve TL 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. Söz konusu düzeltmeler genel olarak ertelenmiş vergiler, kıdem tazminatı, maddi duran varlık amortismanlarının ve maddi olmayan duran varlık itfa paylarının ekonomik ömürlerine ve kıst esasına göre ayrılması ve bazı finansal varlıkların değerlendirilmesinden oluşmaktadır.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal varlıklar ve yükümlülükler haricinde tarihi maliyet esaslı baz alınarak hazırlanmıştır. Tarihi maliyet değeri, varlığın edinilmesi veya oluşturulması sırasında katlanılan maliyetlerin değeridir. Bu değer varlığı edinmek ve oluşturmak için ödenen bedel artı işlem maliyetlerinden oluşur. Bir yükümlülüğe katlanıldığında veya bir yükümlülük devralındığında, o yükümlülüğün tarihi maliyeti, yükümlülüğe katlanmak veya onu üstlenmek için alınan bedelin değeri eksi işlem maliyetleridir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 24 Şubat 2023 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Geçerli ve sunum para birimi

Finansal tablolar, Şirket'in fonksiyonel ve sunum para birimi olan TL kullanılarak sunulmuştur.

İşletmenin sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları, 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.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.2) Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir TMS/TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS/TFRS'nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.3) Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 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.

i) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16 'Kiralama - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler

Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirilmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal çerçeve 'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri bulunmamaktadır.

TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri bulunmamaktadır.

TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Şirket söz konusu değişiklik kapsamında gereken değerlendirmeleri yapmıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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 TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart, Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

TMS 1 – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 12 – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 16 – Satış ve geri kiralama işlemleri

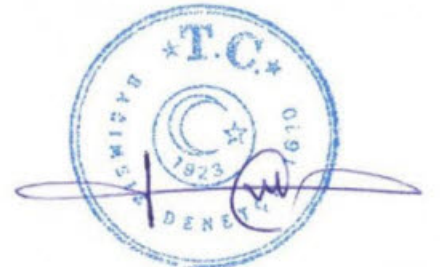
1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemi işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirildiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

2.4) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri, kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Nakit ve nakit benzerleri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir. Yabancı para cinsinden olan banka bakiyeleri dönem sonu kurundan değerlendirilmiştir.



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Ticari alacaklar

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

Şirket'in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak riski karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutarı arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağı etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalır, söz konusu tutar, cari dönemde kar zarar tablosuna yansıtılır.

Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Ticari borçlar

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

Stoklar

Şirket'in dönem sonları itibariyle stokları bulunmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanması amacıyla veya her ikisi için elde tutulan araziler ve binalar "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" olarak sınıflandırılmakta ve maliyet bedeliyle ölçülmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, sonraki ölçümlerinde birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları indirilmek suretiyle maliyeti üzerinden değerlendirilir. Arsa ve araziler sınırsız faydalı ömre sahip olduklarından amortismanına tâbi değildir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü karşılığının düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Maddi duran varlıklar satıldığı zaman bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan gelir ya da gider, kapsamlı gelir/gider tablosuna dahil edilmektedir.



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

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

Amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömür (Yıl)
Taşıtlar	5
Döşeme ve Demirbaşlar	3-15

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir. Maddi varlıklarda değer düşüklüğü oluştuğuna işaret eden koşulların mevcut olması halinde olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla inceleme yapılır ve bu inceleme sonunda maddi varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir.

Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi varlığın mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar yatırım faaliyet gelirleri ve giderleri hesaplarına dahil edilirler.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Hasılat

Şirket gayrimenkul değerlendirme hizmeti vererek hasılat elde etmektedir. 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

Hizmetten elde edilen gelirler, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir:

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmedeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi,

Şirket müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği hizmetleri değerlendirerek, söz konusu hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak değerlendirmektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir.

Şirket, hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolarına alır.

Şirket satışı yapılan hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken;

- Hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- Hizmetin zilyetliğinin devri,
- Hizmetin mülkiyetinin getirdiği önemli risk ve getirilerine sahipliği,
- Hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- Müşterinin hizmeti kabul etmesi şartlarını dikkate alır.

Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerisinde yer alan gizli faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilmekte ve fark tahakkuk esasına göre finansal tablolara yansıtılmaktadır.



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Dövizli işlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	31.12.2022		31.12.2021	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
ABD Doları	18,6983	18,732	13,329	13,353
Euro	19,9349	19,9708	15,0867	15,1139
İngiliz Sterlini	22,4892	22,6065	17,9667	18,0604

Finansal durum tablosu tarihinden sonraki olaylar

Şirket, raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır. Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

Koşullu varlıklar, ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın işletmeye girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğinin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır. Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, işletme söz konusu koşullu varlığı finansal tablo dipnotlarında gösterir.

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Kiralama işlemleri

Kiracı olarak

Şirket bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkı, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesini içeren sözleşmeleri kiralama sözleşmeleri olarak kabul edip ilgili sözleşmeye dayalı hakkı kullanım hakkı varlığı olarak muhasebeleştirilmektedir.

Kullanım hakkı varlığı, kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvik ve indirimleri, katlanılan tüm doğrudan maliyetler ve tanımlı varlığın sökülmesi/taşınmasıyla ilgili tüm maliyetleri içermektedir. Şirket başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar için kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini uygulamaktadır.

Şirket kullanım hakkı varlığını kiralama süresini dikkate alarak amortismanına tabi tutup maliyet değeri ile değerlemektedir.

Kiralama yükümlülüğü ise kiralamanın fiilen başladığı tarihte, gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, varsa zımnî faiz oranı aksi halde kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Kiralayan olarak

Operasyonel kiralamada, kiralanan varlıklardan kaynaklı kira gelirleri kiralama dönemi süresince, doğrusal yöntem ile kar zarar tablosuna yansıtılır.

Hisse başına kazanç

Hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini artırabilir. Hisse başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Tanımlanmış fayda planı

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

Şirket, ilişikteki finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığını çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Tanımlanmış katkı planı

Şirket, Türkiye'de Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

İlişkili taraflar

Bu rapor kapsamında Şirket'in hissedarları, Şirket'in hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

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

Ertelenmiş vergi aktifi ve pasifinin hesaplanmasında, Şirket'in bu geçici farkları kullanabileceğini düşündüğü tarihlerde geçerli olacak vergi oranları bilanço tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş veya girmesi kesinleşmiş olan oranlar baz alınarak- kullanılmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatını içermektedir.



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Finansman gelirleri ve finansman giderleri

Finansman gelirleri, finansman amacıyla kullanılan döngünün bir parçasını oluşturan banka mevduat faiz gelirlerinden, yapılan fonlardan elde edilen faiz ve kar paylarında, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelirlerinden, türev araçlardan oluşan ve kar veya zarara kaydedilen kazançlardan ve diğer finansal gelirlerden oluşmaktadır.

Finansman giderleri, faktoring işlem faiz giderlerini, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kar veya zarara kaydedilen kazanç veya kayıplarını içerir. Bir varlığın iktisabı, inşaatı ya da üretimi ile doğrudan ilişkilendirilemeyen borçlanma maliyetleri etkin faiz oranı kullanılarak kar veya zarar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal tablolarda yer alan finansal varlık ve yükümlülükleri netleştirmeye yönelik yasal bir hak ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma maliyetinin olması durumunda bilançoda netleştirilerek gösterilmektedir.

2.5) Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinde önemli etkisi olan muhasebe tahminleri aşağıdaki gibidir:

Alacak/Borç iskontosu

Ticari alacak ve borçların etkin faiz yöntemiyle itfa edilmiş maliyetinin hesaplanmasında alacak ve borçlara ilişkin mevcut verilere göre beklenen tahsil ve ödeme vadeleri dikkate alınmıştır.

Faydalı ömür

Maddi ve maddi olmayan varlıklar tahmini faydalı ömürleri boyunca amortisman ve itfaya tabi tutulmuştur.

Kıdem tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı, personel devir hızı oranı geçmiş yıl tecrübeleri ve beklentiler doğrultusunda devir hızı hesaplanarak bilanço tarihindeki değerine indirgenmiştir.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Şüpheli alacaklar karşılığı

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü kaybı, Şirket yönetiminin ticari alacaklar tutarının miktarı, geçmiş deneyimler ve genel ekonomik koşullar ile ilgili değerlendirmesine dayanmaktadır. Eğer ekonomik koşullar, tahsilat eğilimleri veya diğer belirgin sektör eğilimleri Şirket yönetiminin tahminlerinden daha kötü gerçekleşirse, finansal tablolarda yer alan şüpheli ticari alacak karşılığı tutarı gerçekleşen şüpheli alacakları karşılamayabilir.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle vergi avantajından yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıkları, vergi avantajının muhtemel olması durumunda kullanılmamış vergi indirim ve diğer geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Şirket ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinde Finansal Raporlama Standartları ve Vergi Usul Kanunu arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı yüzde 20'dir.

DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla Şirket, tüm operasyonel işlemlerini yurtiçi piyasalardan gerçekleştirmekte olduğundan bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır.

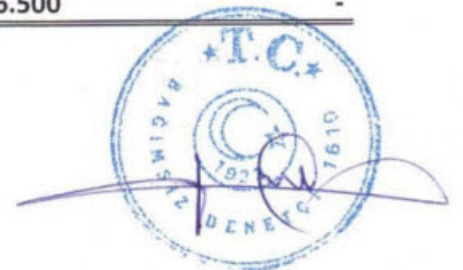
DİPNOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Kasa	87.696	-
Banka	522.013	397.570
- Vadesiz mevduat TL	17.490	18.946
- Vadesiz mevduat USD	130.796	67.388
- Vadeli mevduat TL	373.726	311.237
Toplam	609.709	397.570

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla kullanımı kısıtlı banka mevduatları aşağıda açıklanmıştır:

	31.12.2022	31.12.2021
Blokeli mevduat	16.500	-
Toplam	16.500	-



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduat hesaplarına ilişkin bilgiler aşağıda gösterilmiştir:

31.12.2022	Faiz Oranı (%)	Vade	Tutar
TL Mevduat	17	35 Gün	18.006
TL Mevduat	12	8 Gün	15.495
TL Mevduat	17,5	30 Gün	50.000
TL Mevduat	12	8 Gün	50.000
TL Mevduat	11,5	3 Gün	65.000
TL Mevduat	12	8 Gün	10.000
TL Mevduat	12	8 Gün	25.000
TL Mevduat	11,5	4 Gün	60.000
TL Mevduat	12	8 Gün	20.050
TL Mevduat	12	8 Gün	35.175
TL Mevduat	12	8 Gün	25.000
Toplam			373.726

31.12.2021	Faiz Oranı (%)	Vade	Tutar
TL Mevduat	13,5	35 Gün	10.291
TL Mevduat	12	8 Gün	10.132
TL Mevduat	12	8 Gün	50.438
TL Mevduat	14,5	30 Gün	60.022
TL Mevduat	11,5	4 Gün	130.000
TL Mevduat	12	8 Gün	10.003
TL Mevduat	12	8 Gün	40.351
Toplam			311.237

Şirket mevduatlarının bulunduğu bankaların kredi riskleri, bağımsız veriler dikkate alınarak değerlendirilmekte olup herhangi bir kredi riski beklenmemektedir.

DİPNOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla ticari alacak ve borçları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa vadeli ticari alacaklar:

	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	326.303	185.445
Ticari Alacaklar	326.303	170.445
Alınan Çekler ve Senetler	-	15.000
Defter Değeri Toplamı	326.303	185.445
Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	(2.582)	(1.363)
TFRS9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü (-)	(9.305)	(4.980)
Toplam	314.416	* 179.102



İTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Vadesi Geçmiş	106.377	48.350
0-30 Gün Vadeli	219.926	122.095
31-90 Gün Vadeli	-	15.000
Toplam	326.303	185.445

Şirket'in vadesi geçen ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
0-30 Gün	96.759	10.601
31-90 Gün	-	-
91 Günden Fazla	9.618	37.749
Toplam	106.377	48.350

Şirket'in geniş ve dağılmış müşteri yelpazesinin ve vadesi geçmiş alacakların kamu kurum ve kuruluşlarından olmasından dolayı ticari alacaklarının tahsilat riski sınırlıdır. Bu nedenle Şirket yönetimi olası tahsilat kayıpları için belirlenen değer düşüklüğü zararı dışında herhangi bir ek ticari alacak riskinin bulunmadığına inanmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar:

	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	21.691	-
<i>Satıcılar</i>	21.691	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	-
Toplam	21.691	-

DİPNOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	97.728
<i>Ortaklardan Alacaklar</i>	-	97.728
Toplam	-	97.728

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9.000	-
<i>Verilen Depozito ve Teminatlar</i>	9.000	-
Toplam	9.000	-



INTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	72.882	47.582
Ödenecek KDV	57.091	18.981
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	15.792	25.383
Diğer Borçlar	-	3.219
İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar (Ortaklara Borçlar)	419.925	-
Toplam	492.807	47.582

DİPNOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri ve ertelenmiş gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler:

	31.12.2022	31.12.2021
Peşin Ödenen Sigorta vb. Giderler	28.549	15.036
Toplam	28.549	15.036

Ertelenmiş gelirler:

	31.12.2022	31.12.2021
Alınan Sipariş Avansları	-	78.793
Toplam	-	78.793

DİPNOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıda açıklanmıştır:

	31.12.2022	31.12.2021
Erzurum, Buzhane, 21.395 m2, Tarla	1.500.000	-
Toplam	1.500.000	-



İTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Maliyet:	01.01.2022	İlaveler	Çıkış	Transferler	31.12.2022
Taşıtlar	557.215	-	(175.000)	-	382.215
Döşeme ve Demirbaşlar	81.229	84.160	-	-	165.388
Toplam	638.444	84.160	(175.000)	-	547.603

Birikmiş amortismanlar:

	01.01.2022	Dönem Amortismanı	Çıkış Amortismanı	Transferler	31.12.2022
Taşıtlar	(59.768)	(111.443)	38.644	-	(132.568)
Döşeme ve Demirbaşlar	(20.867)	(21.926)	-	-	(42.792)
Toplam	(80.635)	(133.369)	38.644	-	(175.360)
Net Değer	557.809				372.244

Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Maliyet:	01.01.2021	İlaveler	Çıkış	Transferler	31.12.2021
Taşıtlar	432.215	335.000	(210.000)	-	557.215
Döşeme ve Demirbaşlar	65.833	15.396	-	-	81.229
Toplam	498.048	350.396	(210.000)	-	638.444

Birikmiş amortismanlar:

	01.01.2021	Dönem Amortismanı	Çıkış Amortismanı	Transferler	31.12.2021
Taşıtlar	(12.230)	(76.125)	28.586	-	(59.768)
Döşeme ve Demirbaşlar	(4.743)	(16.124)	-	-	(20.867)
Toplam	(16.972)	(92.249)	28.586	-	(80.635)
Net Değer	481.076				557.809

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar içinde cari dönem aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır (31.12.2021; Bulunmamaktadır).

31.12.2022 tarihi itibarıyla şirket taşıtları rayiç bedelleriyle sigorta ettirilmektedir.



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Personele Borçlar	67.070	-
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	28.772	7.750
Toplam	95.842	7.750

DİPNOT 10 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in karşılıklar, koşullu varlık ve borçları aşağıda açıklanmıştır.

Diğer kısa vadeli karşılıklar:

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla Şirket lehine veya aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

Koşula bağlı varlık ve yükümlülükler:

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in koşula bağlı varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar:

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla kullanılmamış izin benzeri çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıkları bulunmamaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar:

	31.12.2022	31.12.2021
Kıdem Tazminatı Karşılığı	13.330	5.785
Toplam	13.330	5.785

Türkiye'de yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş süreci maddeleri, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2022 itibarıyla 15.371,40 TL (31 Aralık 2021: 8.284,51 TL) ile sınırlandırılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.



INTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Temel varsayım, her hizmet yılı için belirlenen tavan yükümlülüğünün enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece, uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış reel oranı göstermektedir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize olup, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982,83 TL (1 Ocak 2022: 10.848,49 TL) olan tavan tutarı göz önüne alınmıştır.

TFRS, kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır.

	31.12.2022	31.12.2021
Yıllık iskonto oranı (%)	4,38%	3,42%
Emeklilik olasılığı (%)	7,50%	7,50%

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

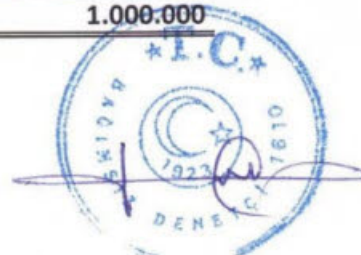
	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Başı	5.785	-
Ödemeler	-	-
Faiz Maliyeti	2.866	1.215
Cari Hizmet Maliyeti	54.529	4.570
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp	(49.850)	-
Dönem Sonu	13.330	5.785

DİPNOT 11 – ÖZKAYNAKLAR

i) Sermaye

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla sermayesi 1.000.000 TL olup ortaklık yapısı aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Ortaklık Oranı %	Sermaye Tutarı	Ortaklık Oranı %	Sermaye Tutarı
Sergün Güray Ateş	20,00	200.000	20,00	200.000
İbrahim Kılıç	10,00	100.000	10,00	100.000
Muharrem Turan	10,00	100.000	10,00	100.000
Süleyman Erdiç Demirtaş	10,00	100.000	10,00	100.000
Mert Akın Şahin	10,00	100.000	10,00	100.000
Derviş Ulu	10,00	100.000	10,00	100.000
İbrahim Nurtaç Akşahin	10,00	100.000	10,00	100.000
Önder İneyici	10,00	100.000	10,00	100.000
Gürsan İsmail Ateş	10,00	100.000	10,00	100.000
Toplam	100,00	1.000.000	100,00	1.000.000



INTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Şirket'in sermayesi her biri 1.000 TL tutarında toplam 1.000 adet hisseye ayrılmış olup sermaye tutarı 1.000.000 TL 'dir (31.12.2021: 1.000 adet ve 1.000.000 TL).

Ortaklık yapısında önemli değişimler:

21.12.2021 tarihinde Şirket ortaklarından Mehmet Albayrak mevcut 100 hissesinden 100 hisse karşılığı 100.000 TL tutarlı sermayesini Sergün Güray Ateş'e devretmiştir.

ii) Kâr Yedekleri

Kâr yedekleri, yasal yedeklerden (ve diğer ihtiyari yedeklerden) oluşur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Birinci tertip yasal yedekler, ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net kârın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan kârın %10'udur. Yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla kar yedekleri bulunmamaktadır.

iii) Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderleri bulunmamaktadır.

iv) Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderleri aşağıda açıklanmıştır:

	31.12.2022	31.12.2021
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	39.880	-
Toplam	39.880	-

v) Öz kaynaklar

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla öz kaynak kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31.12.2022	31.12.2021
Sermaye	1.000.000	1.000.000
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	39.880	-
Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)	64.217	(66.508)
Dönem Net Kârı/(Zararı)	1.007.067	130.725
Özkaynaklar Toplamı	2.111.164	1.064.217



INTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla hasılatı ve satışlarının maliyeti aşağıda açıklanmıştır:

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Yurt İçi Satışlar	4.241.176	1.400.574
Net Satışlar	4.241.176	1.400.574
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(2.120.639)	(637.685)
Satışların Maliyeti (-)	(2.120.639)	(637.685)
Brüt Kâr/Zarar	2.120.537	762.889

DİPNOT 13 – FAALİYET GİDERLERİ

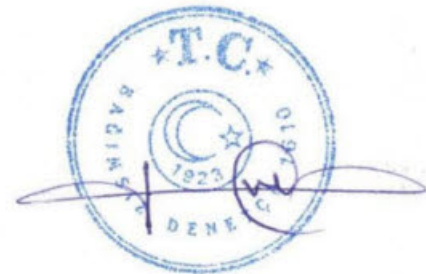
Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıda gösterilmiştir:

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Genel Yönetim Giderleri (-)	(928.044)	(597.976)
Toplam	(928.044)	(597.976)

DİPNOT 14 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre giderleri aşağıda gösterilmiştir:

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Satışların Maliyeti (-)		
Personel Gideri (-)	(1.199.798)	(306.220)
Dışarıdan Sağlanan Değerleme Hizmet Giderleri (-)	(425.350)	(230.604)
Ulaşım ve Akaryakıt Giderleri (-)	(234.127)	(43.063)
Araç Kira Giderleri (-)	(177.750)	-
Vergi Resim ve Harçlar (-)	(83.614)	(57.797)
Toplam (-)	(2.120.639)	(637.685)



INTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Kira Giderleri (-)	(199.350)	(71.136)
Yönetim Kurulu Huzur Hakkı Giderleri (-)	(198.000)	(120.000)
Amortisman Giderleri (-)	(133.369)	(92.249)
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler (-)	(105.451)	(56.549)
Vergi, Resim ve Harçlar (-)	(72.111)	(24.264)
Gider Yazılan Demirbaşlar (-)	(32.079)	(10.119)
Bilgi İşlem Giderleri (-)	(23.359)	(12.587)
Araç Bakım Giderleri (-)	(21.964)	(11.591)
Sigorta Giderleri (-)	(18.008)	(29.127)
Aidat Giderleri (-)	(11.300)	(4.400)
Elektrik, Su Haberleşme vb. Giderler (-)	(8.137)	(3.532)
Kargo Giderleri (-)	(4.094)	(2.233)
İşkili Taraflara Sağlanan Ücret Dışı Faydalar (-)	(4.000)	(111.085)
Bankacılık İşlem Giderleri (-)	(398)	(1.459)
Diğer Çeşitli Genel Yönetim Giderleri (-)	(96.424)	(47.644)
Toplam (-)	(928.044)	(597.976)

DİPNOT 15 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıda gösterilmiştir:

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.363	-
Ticari Alacak Reeskont Gelirleri (-)	1.363	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(2.582)	(1.363)
Ticari Alacak Reeskont Giderleri (-)	(2.582)	(1.363)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler(Net)	(1.219)	(1.363)

DİPNOT 16 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderleri aşağıda açıklanmıştır:

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	61.251	13.483
Sabit Kıymet Satış Karları	61.251	13.483
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(4.798)
Sabit Kıymet Satış Zararları (-)	-	(4.798)
Toplam	61.251	8.685



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansman gelirleri bulunmamakta olup, finansman giderleri aşağıda açıklanmıştır:

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Finansman Gelirleri	67.066	9.397
Faiz Gelirleri	41.092	2.059
Kur Farkı Gelirleri	25.974	7.338
Finansman Giderleri (-)	(2.948)	(1.215)
Diğer Finansman Giderleri (-)	(2.948)	(1.215)
Diğer Faaliyetlerden Gelir/Giderler (Net)	64.118	8.182

DİPNOT 18 – GELİR VERGİLERİ

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla dönem karı vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Kârı Vergi ve Yasal Yükümlülüğü Karşılığı	314.246	38.647
Dönem Kârının Peşin Ödenen Vergi ve Yükümlülüğü (-)	(231.072)	(10.464)
Toplam	83.174	28.183

31.12.2022 tarihi itibarıyla 13 Eylül 2006 tarihi itibarıyla kabul edilen 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 32. maddesine göre; kurumlar vergisi oranı %20'dir ancak, 36.9.5520 sayılı Kanuna 7316 sayılı Kanunun 11 inci maddesiyle eklenen geçici 13'üncü madde hükmü aşağıdaki gibidir.

"Geçici Madde 13-(1) Bu Kanunun 32'nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan %20 oranı, kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanır. Bu oranlar özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine ait kazançlarına uygulanır."

Söz konusu kanun kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2022 yılı için %23, sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %20 oranı ile hesaplanmaktadır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait kar veya zarar tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Vergi Gideri (-)	(314.246)	(38.647)
Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri (-)	8.995	(6.065)
Toplam	(305.251)	(44.712)



İTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla vergi karşılığı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

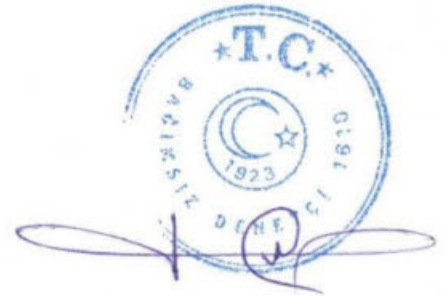
	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Yasal Kayıtlardaki Ticari Kâr / (Zarar)	1.280.283	207.393
Matraha İlaveler	86.004	37.920
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	86.004	37.920
Matrahtan İndirimler (-)	-	(90.725)
Mahsup Edilecek Geçmiş Yıl Zararları	-	(90.725)
Yasal Kayıtlardaki Mali Kâr / (Zarar)	1.366.287	154.588

Birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Maddi Duran Varlıklar Ölçüm Farkları	104.765	89.504	(20.953)	(17.901)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(13.330)	(5.785)	2.666	1.157
Finansal Araçlar Gerçeğe Uygun Değer Farkları	(11.887)	(4.446)	2.377	1.023
Diğer Birikmiş Geçici Farklar	-	(3.417)	-	786
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü) (Net)	79.548	75.856	(15.910)	(14.935)

Şirket'in ertelenmiş vergi varlık/yükümlülükleri hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Dönem Başı	(14.935)	(8.870)
Özkaynaktan İptal Edilen/Yanstılan (-)	(9.970)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri (-)	8.995	(6.065)
Dönem Sonu	(15.910)	(14.935)



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan bakiye ve işlemleri aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflardan diğer alacaklar:

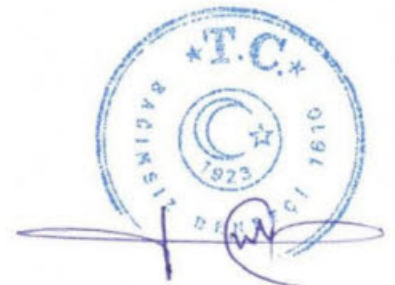
İlişkili Taraflar	31.12.2022	31.12.2021
	Diğer Alacaklar	Diğer Alacaklar
Muharrem Turan	-	21.878
Süleyman Erdiç Demirtaş	-	20.440
Önder İneyici	-	20.250
Mert Akın Şahin	-	20.000
İbrahim Kılıç	-	15.160
Toplam	-	97.728

İlişkili taraflara diğer borçlar:

İlişkili Taraflar	31.12.2022	31.12.2021
	Diğer Borçlar	Diğer Borçlar
İbrahim Kılıç	34.733	-
Muharrem Turan	50.424	-
Süleyman Erdiç Demirtaş	43.458	-
Mert Akın Şahin	47.496	-
Derviş Ulu	132.411	-
İbrahim Nurtaç Akşahin	15.900	-
Önder İneyici	32.483	-
Sergün Güray Ateş	32.385	-
Gürsan İsmail Ateş	30.634	-
Toplam	419.925	-

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan alım işlemleri aşağıda gösterilmiştir:

Alımlar	31.12.2022				
	Mal	Hizmet	Kira	Diğer	Toplam
Muharrem Turan	-	-	27.000	-	27.000
Derviş Ulu	-	-	39.000	-	39.000
Önder İneyici	-	-	43.875	-	43.875
Derya Şahin	-	-	94.875	-	94.875
Abdurrahman Nafiz Şahin	-	-	57.750	-	57.750
Toplam	-	-	262.500	-	262.500



İTERNORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Alımlar	31.12.2021				
	Mal	Hizmet	Kira	Diğer	Toplam
Derviş Ulu	-	-	-	160.000	160.000
Toplam	-	-	-	160.000	160.000

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflar ile olan alım işlemleri maddi duran varlık (taşıt ve demirbaş) alımları, araç ve ofis kiralalarına ilişkin işlemlerden oluşmaktadır.

Üst yönetim kadrosuna ait ücretler ve menfaatler toplamı:

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri olarak belirlemiştir.

31.12.2022 tarihi itibarıyla üst yönetim kadrosuna ödenen ücretler ve benzeri menfaatler toplamı 198.000 TL'dir (31.12.2021: 120.000 TL).

İlişkili taraflara sağlanan ücret ve menfaatler toplamı:

31.12.2022 tarihi itibarıyla yönetim kurulu huzur hakkı giderleri dışında ilişkili taraflara 452.268 TL ücret ve benzeri menfaat (31.12.2021: 139.423 TL), 4.000 TL (31.12.2021: 111.085 TL) ücret dışında menfaat sağlanmıştır.

DİPNOT 20 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP

Pay başına kar/zarar, hissedarlara ait net kar/zararın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 dönemleri itibarıyla hisse başına kazanç/kayıp aşağıdaki gibidir:

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Ana Şirket Pay Sahiplerine Ait Dönem Net Kârı/(Zararı)	1.007.067	130.725
Ağırlıklı Ortalama Pay Adedi	1.000	1.000
Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)	1.007	131

DİPNOT 21 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetimi Amaçları ve Politikaları

Şirket'in kullandığı başlıca finansal araçlar; vadesiz ve vadeli banka mevduatlarıdır. Bu araçları kullanmaktaki asıl amaç Şirket'in operasyonları için finansman yaratmaktır. Şirket ayrıca direkt olarak faaliyetlerden ortaya çıkan ticari alacaklar ve ticari borçlar gibi finansal araçlara da sahiptir.

Finansal yükümlülüklerinin önemli bir kısmı kamu kurum ve kuruluşlarına borçlar ile ticari borçlardan kaynaklanmaktadır. Şirket müşteri risklerini sürekli olarak izlemektedir.



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Kullanılan finansal araçlardan kaynaklanan risk; kur riski, kredi riski, likidite riski ve faiz riskidir. Şirket yönetimi bu riskleri aşağıda açıkladığı gibi yönetmektedir. Şirket ayrıca finansal araçların kullanılmasından ortaya çıkabilecek piyasa riskini de takip etmektedir.

Kur Riski

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla döviz cinsinden yükümlülükleri bulunmamaktadır.

31.12.2022 tarihi itibarıyla 7.000 USD döviz cinsinden banka mevduatı, 31.12.2021 tarihi itibarıyla 5.056 USD döviz cinsinden banka mevduatı bulunmaktadır. Kur değişiminin Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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. Kredi riski bankalardaki mevduat, ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardan kaynaklanmaktadır. Dipnot 4 ve Dipnot 5'te kredi risk açıklamalarına yer verilmiştir.

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, Şirket'in operasyonlardan yaratılan fonun yeterli miktarlarda olmasının sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir. Şirket'in likidite yükümlülüğünün önemli kısmını ilişkili taraflara borçlar, kamu kurum ve kuruluşlarına olan aralık ayına ilişkin vergi yükümlülükleri oluşturmaktadır.

Faiz Riski

Şirket'in, faiz haddi bulunduran varlık ve yükümlülüklerinin tabi olduğu faiz oranlarındaki olası değişiminin etkisinden doğan faiz riski bulunmamaktadır.

DİPNOT 22 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

Rayiç bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa, oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Rayiç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.



31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacaklar indirgenmiş maliyet yöntemiyle değerlendirilmiş olup şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

DİPNOT 23 – FİNANSAL DURUM TABLOSU TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

06 Şubat 2023 tarihli depremin etkileri kapsamında Cumhurbaşkanı imzasıyla Anayasa'nın 119. maddesi ile 2935 sayılı Olağanüstü Hal Kanunu'nun 3. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi kapsamında, Adana, Adıyaman, Diyarbakır, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilis, Malatya, Osmaniye ve Şanlıurfa illerinde 8 Şubat 2023'ten itibaren 3 ay süreyle OHAL ilan edilmiştir. Mersin'de merkezi, Gaziantep'te şubesi bulunan Şirket'in depremin etkileri kapsamında varlıklarının geri kazanılabilirliğine ilişkin olumsuz durum meydana gelmemiş olup söz konusu OHAL ilan edilen bölgelerden olan ticari alacakların vadelerine ilişkin yönetim değerlendirmesi yapılmış ve finansal tablolarda düzeltme yapılmıştır.

