

Sayı: YMM-680-1924/2024-198

25.06.2024

**AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**01 OCAK 2023 – 31 ARALIK 2023 HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ GENEL KURULU'NA

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Olumlu Görüş

Aktif Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil, finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, şirketin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Olumlu Görüşün Dayanağı

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

3. 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 bildirmemekteyiz.

Tarafımızca; *Olumlu Görüşün Dayanağı* bölümünde açıklanan konuya ilave olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.





TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Uygulaması	Denetimde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29, "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" ("TMS 29") standardı uygulanmıştır. TMS 29, finansal tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2023 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2023 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebepler ile birlikte, TMS 29'un uygulanmasında kullanılan verilerin doğru ve tam olmaması riski ve harcanan ek denetim çabası göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. TMS 29'un uygulanmasına yönelik açıklamalar Not 2'de yer almaktadır.	-Yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin ve kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi, - Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29'a uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi, - Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal kayıt tarihlerinin ve tutarlarının örneklem yöntemiyle test edilmesi, - Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi, - Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi, - Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin; gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi, - TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi. TMS 29 uygulamasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.



Hasılatın Muhasebeleştirilmesi	Denetimde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Şirketin 1 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan "hasılat" kaleminin tutarı 5.844.896 TL'dir. Şirketin başlıca hasılat elde ettiği gelir unsuru ekspertiz hizmet satışlarından oluşmaktadır. Şirket, tarafından yapılan hizmet ve projelerin kontrolünü müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde (veya getirdikçe) hasılatı finansal tablolara alır. Şirketin faaliyetlerinin niteliği ve operasyonlarının büyüklüğü 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 konularından biri olarak belirlenmiştir.	Mevcut denetim prosedürlerimizin yanı sıra Şirketin hasılatının doğrulanması amacıyla; hizmetin verilmesi, hasılat kaydedilmesi, fatura edilmesine ilişkin şirket kontrolleri test edilmiş ve önemli bir bulguya rastlanmamıştır. Bu kapsamda aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: -Şirketin ana faaliyeti kapsamındaki gelirlerine ilişkin sürecin anlaşılması ve değerlendirilmesine ilişkin çalışma yapılmıştır. -Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik oluşturulan iç kontrollerin tasarımı, uygulaması ve işleyişinin etkinliği değerlendirilmiş, analitik incelemeler yapılmış, detay testler uygulanmıştır. - Hizmetin verilmesine paralel olarak hasılatın doğru tutarda ve doğru zamanda muhasebeleştirilmesine ilişkin örneklem bazında çalışma yapılmış; satış gelirlerinin ve tahakkuklarının, müşteri hesabına işlenmesi, fatura kesilmesi, tahsilatlar ve bunların muhasebeleştirilmesi aşamaları kontrol edilmiş ve doğrulanmıştır.
Satışların Maliyetinin Muhasebeleştirilmesi	Denetimde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Şirketin 1 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan "satışların maliyeti" kaleminin tutarı 4.977.865 TL'dir. Şirketin 1 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait gerçekleşen satış işlemlerine istinaden finansal tablolara yansıtılmış olan satışların maliyetinin gerçeğe uygun ve tam olarak hesaplanmasının karmaşık bir alan olduğu ve bu hesaplamaların önemli hata ve yanlışlıklar içerebilmesinin mümkün olması sebebi ile satışların maliyetinin kayıtlara alınması denetimimiz açısından kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Mevcut denetim prosedürlerimizin yanı sıra Şirketin satışların maliyetinin doğrulanması amacıyla; hizmetin alınması, maliyet kaydedilmesi, muhasebe kayıtlarına alınmasına ilişkin şirket kontrolleri test edilmiş ve önemli bir bulguya rastlanmamıştır. Bu kapsamda aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Satışların maliyetinin doğru tutarda muhasebeleştirilmiş olup olmadığını tespit etmek amacıyla detay testler uygulanmıştır. Bu kapsamda, malzeme alım giderleri, hizmet alım giderleri, hesaplarına ait işlemler ilgili belgeler ve faturalarıyla birlikte kontrol edilmiştir. Ayrıca personel ücret ve giderleri hesabı, ücret bordroları ile sosyal güvenlik kurumuna yapılan bildirimler uygunluk yönünden doğrulama yapılarak değerlendirilmiş ve hesaplamalara baz olan veriler kontrol edilmiştir.



4. Diğer Bilgiler; Finansal Tablolar ile Bu Tablolara İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu Dışındaki Bilgiler

Diğer bilgilere ilişkin sorumluluk şirket yönetimine aittir. Finansal tablolara ilişkin verilen görüşümüz diğer bilgileri kapsamamakta olup, söz konusu bilgilere ilişkin tarafımızca herhangi bir güvence sonucu bildirilmemektedir.

Finansal tablolara ilişkin yaptığımız bağımsız denetimle bağlantılı olarak sorumluluğumuz diğer bilgileri incelemektir. Yaptığımız bu inceleme kapsamında diğer bilgilerin; finansal tablolara veya denetim sırasında elde etmiş olduğumuz bilgilerle önemli ölçüde tutarsızlık gösterip göstermediği veya bu bilgilerin önemli yanlışlık içerip içermediği ya da bu bilgilerin önemli yanlışlık içerdiğine işaret eden durumların mevcut olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmektedir.

Yapmış olduğumuz çalışmaya dayanarak, diğer bilgilerin önemli bir yanlışlık içerdiği sonucuna varınamız hâlinde, bu durumu raporlamamız gerekmektedir. Bu doğrultuda, raporlayacağımız herhangi bir husus bulunmamaktadır.

5. Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata veya hile ve usulsüzlükten kaynaklı önemli yanlışlıklar içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmalarını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

6. 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 bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir 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 finansal 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 süresince meslekî muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz.



Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta, uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak 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 içinde bulunulan şartlar altında uygun olan denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yönetim tarafından yapılan muhasebe tahminlerinin 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 yönetimce işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının 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 yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, şirket içerisindeki işletmelere veya işletme faaliyetlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir.
- Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, yürütülmesinden ve gözetiminden 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 yönetime bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin ilgili etik hükümlere uygunluk sağladığımızı yönetime bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri yönetime iletmış bulunmaktayız.

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



B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- a) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 398'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 25.06.2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- b) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- c) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
- d) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516'nci maddelerine göre Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporu hakkında denetçi raporu 25.06.2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ahmet GÜNDÜZ'dür.

İstanbul, 25 Haziran 2024

**AG YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**

AHMET GÜNDÜZ
Sorumlu Denetçi



**AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**01 OCAK 2023 – 31 ARALIK 2023
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR
VE
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**



İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU-VARLIKLAR	1
FİNANSAL DURUM TABLOSU-YÜKÜMLÜLÜKLER	2
FİNANSAL DURUM TABLOSU-ÖZKAYNAKLAR	3
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	6
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	7-51
NOT 1 ŞİRKET ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ	28
NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI	28
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	28
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	30
NOT 7 FİNANSAL YATIRIM VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	31
NOT 9 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	32
NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	33
NOT 11 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR	34
NOT 12 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR/DURAN VARLIKLAR	34
NOT 13 MADDİ DURAN VARLIKLAR	34
NOT 14 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	36
NOT 15 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI / YÜKÜMLÜLÜĞÜ	36
NOT 16 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	37
NOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	38
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA KARŞILIKLAR	38
NOT 19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	39
NOT 20 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	41
NOT 21 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	42
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	42
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER	42
NOT 24 FİNANSMAN GELİRLERİ	42
NOT 25 FİNANSMAN GİDERLERİ	43
NOT 26 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ GİDERİ/GELİRİ	43
NOT 27 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ZARAR	44
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	44
NOT 29 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	50
NOT 30 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	50
NOT 31 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	51
NOT 32 AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	51



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Açıklama	Dipnot No	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31.12.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	324.621	114.845
Ticari Alacaklar	8	188.905	1.294.435
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		188.905	1.294.435
Diğer Alacaklar	9	32.794	2.392.836
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	2.338.801
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		32.794	54.035
Peşin Ödenmiş Giderler	10	1.246.869	191.366
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.246.869	191.366
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	11	44.214	30
Diğer Dönen Varlıklar	12	281.004	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.118.407	3.993.512
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	9	8.552	14.091
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		8.552	14.091
Maddi Duran Varlıklar	13	4.182.014	793.597
Taşıtlar		3.150.200	-
Mobilya ve Demirbaşlar		941.083	671.219
Özel Maliyetler		90.731	122.378
Kullanım Hakkı Varlıkları	14	538.820	821.973
Diğer Duran Varlıklar	12	-	269.591
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		4.729.386	1.899.252
TOPLAM VARLIKLAR		6.847.793	5.892.764



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Açıklama	Dipnot No	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31.12.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	230.528	199.087
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		230.528	199.087
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		230.528	199.087
Diğer Finansal Yükümlülükler	7	596.347	22.758
Diğer Muhtelif Finansal Yükümlülükler		596.347	22.758
Ticari Borçlar	8	460.258	1.118.859
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		21.840	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		438.418	1.118.859
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	204.112	42.261
Diğer Borçlar	9	2.892.461	271.084
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		2.836.504	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		55.957	271.084
Ertelenmiş Gelirler	10	22.873	29.680
Kısa Vadeli Karşılıklar	16	65.993	157.721
Çalışanlara Sağ. Fayda. İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar (KV)		-	11.276
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		65.993	146.445
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.472.572	1.841.450
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	167.957	394.396
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		167.957	394.396
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		167.957	394.396
Uzun Vadeli Karşılıklar	18	24.615	134.710
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		24.615	134.710
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		298.501	225.803
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		491.073	754.909
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		4.963.645	2.596.359



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Açıklama	Dipnot No	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31.12.2023	31.12.2022
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.884.148	3.296.405
Ödenmiş Sermaye	19	800.000	800.000
Sermaye Düzeltme Farkları	19	6.397.188	6.397.188
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	19	95.128	33.538
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		95.128	33.538
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		95.128	33.538
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	703.953	703.953
Sermayeye Eklenecek Gayrimenkul veya İştirak Satış Kazancı		38.623	38.623
Yasal Yedekler		665.330	665.330
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	19	(4.726.655)	(4.032.544)
Net Dönem Karı veya Zararı	25	(1.385.466)	(605.730)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.884.148	3.296.405
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		6.847.793	5.892.764



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

Açıklama	Dipnot No	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31.12.2023	31.12.2022
Hasılat	20	5.844.896	8.602.493
Satışların Maliyeti	20	(4.977.865)	(6.106.236)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		867.031	2.496.257
BRÜT KAR/ZARAR		867.031	2.496.257
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(1.131.482)	(1.904.177)
Pazarlama Giderleri	21	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	135.346	771.826
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(361.170)	(189.148)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		(490.275)	1.174.758
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		(490.275)	1.174.758
Finansman Gelirleri	24	36.478	92
Finansman Giderleri (-)	25	(158.797)	(110.332)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(627.001)	(1.357.847)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(1.239.595)	(293.329)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	26	(145.871)	(312.401)
Dönem Vergi Gideri/Geliri		-	(75.067)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		(145.871)	(237.334)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(1.385.466)	(605.730)
DÖNEM KARI/ZARARI		(1.385.466)	(605.730)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı	27	(1.385.466)	(605.730)
Ana Ortaklık Payları		(1.385.466)	(605.730)
Pay Başına Kazanç	27	(692,73)	(302,86)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		(692,73)	(302,86)
DÖNEM KARI (ZARARI)		(1.385.466)	(605.730)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		61.590	33.538
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		61.590	33.538
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		61.590	33.538
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(1.323.876)	(572.192)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		(1.323.876)	(572.192)
Ana Ortaklık Payları		(1.323.876)	(572.192)



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Açıklama	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	4.268.848	583.512
Dönem Karı/Zararı	(1.385.466)	(605.730)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	(1.385.466)	(605.730)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	2.193.851	1.858.579
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	318.191	115.974
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	7.573	21.738
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	(144.435)	(96.921)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	110.017	64.876
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	(61.590)	-
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	145.871	312.401
Parasal pozisyon kazançları (Kayıpları) ile İlgili Düzeltmeler	1.818.224	1.440.511
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	3.460.463	(669.337)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	596.682	(867.267)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düz.	1.419.409	91.867
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	(1.130.730)	151.767
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	(218.773)	(107.643)
Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsam. Borçlardaki Artış (Azalış)	178.464	(50.564)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	2.727.941	188.466
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	4.861	(75.963)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düz.	(117.391)	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	4.268.848	583.512
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(3.706.607)	(316.122)
Maddi ve Maddi Olm. Duran Varlıkların Satışından Kayn. Nakit Giriş.	-	-
Maddi ve Maddi Olm. Duran Varlıkların Alımından Kayn. Nakit Çıkış.	(3.706.607)	(316.122)
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(307.319)	(242.058)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	-	-
Kira Sözleşmelerinden Kayn. Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(185.000)	(131.818)
Ödenen Faiz	(158.797)	(110.332)
Alınan Faiz	36.478	92
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	254.922	25.332
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ	254.922	25.332
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	69.699	89.513
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERİ	324.621	114.845



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

Dönem	Açıklama	Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıp	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Özkaynaklar
Bağımsız Denetimden Geçmiş 2022	Özkaynaklar Değişim Tablosu							
	Dönem Başı Bakıyeler (01.01.2022)	800.000	6.397.188	-	687.634	(3.485.194)	(658.120)	3.741.508
	Diğer Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-
	Transferler	-	-	-	16.319	(674.439)	658.120	-
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	33.538	-	-	(605.730)	(572.192)
	Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	(605.730)	(605.730)
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	33.538	-	-	-	33.538
	Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)	-	-	-	-	127.089	-	127.089
	Dönem Sonu Bakıyeler (31.12.2022)	800.000	6.397.188	33.538	703.953	(4.032.544)	(605.730)	3.296.405
Bağımsız Denetimden Geçmiş 2023	Özkaynaklar Değişim Tablosu							
	Dönem Başı Bakıyeler (01.01.2023)	800.000	6.397.188	33.538	703.953	(4.032.544)	(605.730)	3.296.405
	Diğer Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-
	Transferler	-	-	-	-	(605.730)	605.730	-
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	61.590	-	-	(1.385.466)	(1.323.876)
	Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	(1.385.466)	(1.385.466)
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	61.590	-	-	-	61.590
	Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)	-	-	-	-	(88.381)	-	(88.381)
	Dönem Sonu Bakıyeler (31.12.2023)	800.000	6.397.188	95.128	703.953	(4.726.655)	(1.385.466)	1.884.148



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 ŞİRKET ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi, Küçükyalı Vergi Dairesi'nin 0420312859 vergi kimlik numaralı mükellefidir. İstanbul Ticaret Odası'nda üyeliği bulunan şirket, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğuna 560600 sicil numarası ile kayıtlıdır.

1.1. Faaliyet Konusu

Şirketin ana faaliyet konusu; her türlü gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalar ile gemi, makine teçhizat ve donanımların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak belirlenmesi, değerlendirme hizmetlerinin yapılması ve ekspertiz raporu ile raporlanmasıdır. Şirket 22.02.2008 tarih ve 6/238 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) kararı ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 04.07.2011 tarih 15873 sayılı kararları ile değerlendirme yetkilerini almıştır.

1.2. Adres Bilgisi

Şirket faaliyetlerine; 31.12.2019 tarihine kadar İçerenköy Mahallesi Ali Nihat Tarlan Caddesi, Eryılmazlar Sokak, Kemal Bey İşhanı No:2/8 K:2 Ataşehir/İstanbul adresinde devam etmiş olup, adresini 2020/1 sayılı yönetim kurulu kararı ile değiştirerek faaliyetlerini; İdealtepe Mahallesi, Özgürler Sokak, Zafer Apt. No:18/5, Maltepe/İstanbul adresinde sürdürmektedir.

Şirketin 2023 yılında ortalama çalışan sayısı 8'dir. 2022 yılında ortalama çalışan sayısı 7 kişidir.

1.3. Sermaye Yapısı

Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Anonim Şirketi'nin ödenmiş sermayesi 800.000 TL'dir. Şirket sermayesi 2.000 paya bölünmüş olup her bir pay 400 TL değerindedir. Şirketin sermayesini temsil eden ortakların adları, sermaye pay ve tutarları aşağıdaki gibidir:

Adı/Ünvanı	31.12.2023			31.12.2022		
	TL	PAY	ORAN	TL	PAY	ORAN
Ahmet Ziya TOPSAKAL	240.000	600	30%	240.000	600	30%
Canan TOPSAKAL	504.000	1.260	63%	504.000	1.260	63%
Ali Rıza TOPSAKAL	16.000	40	2%	40.000	100	5%
Hasan KIRCA	-	-	-	8.000	20	1%
Pınar ÖZDALKIRAN	8.000	20	1%	8.000	20	1%
Ayhan İSMAİLOĞLU	16.000	40	%2			
Halil İbrahim TOPSAKAL	16.000	40	%2			
Toplam	800.000	2.000	100%	800.000	2.000	100%
Sermaye Düzeltme Farkları	6.397.188	-	-	6.397.188	-	-
Toplam	7.197.188	-	-	7.197.188	-	-

27.07.2023 tarihinde Şirket ortaklarından Ali Rıza Topsakal 16.000 TL tutarında 40 adet hissesini Halil İbrahim Topsakal'a ve 8.000 TL tutarında 20 adet hissesini Ayhan İsmailoğlu'na devretmiştir. 27.07.2023 tarihinde Şirket ortaklarından Hasan Kırca 8.000 TL tutarında 20 adet hissesini Ayhan İsmailoğlu'na devretmiştir.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket'in muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı ("Maliye Bakanlığı") tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı kurallarına uyumaktadır.

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

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

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

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

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

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

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



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

Finansal Tabloların Onaylanması:

Finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 02.05.2024 tarihinde onaylanmış ve Yönetim Kurulu tarafından imzalanmıştır. Şirket Genel Kurulu'nun ve ilgili düzenleyici kurumların bu finansal tabloları değiştirme hakkı bulunmaktadır.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerden taşınan türev finansal araçlar hariç tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Geçerli Para Birimi

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali 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.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Şirket 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönemine ilişkin finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Gerekli olması veya Şirket'in mali durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin mali tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Finansal varlıklardan, raporlama günü itibarıyla vadesine 12 aydan daha kısa süre kalanlarla, vadesi daha uzun olmakla birlikte 12 ay içinde elden çıkarılması düşünülenler, dönen varlıklar içinde "Finansal Yatırımlar"da vadesine 12 aydan daha uzun süre kalanlarla, 12 aydan uzun süre elde tutulması düşünülenler ise duran varlıklar içinde "Finansal Yatırımlar"da gösterilir.

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

İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Sözleşmeye dayalı nakit akışlarının tahsil edilmesi iş modelinin benimsendiği, sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklar itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "Ticari Alacaklar" ve "Nakit ve Nakit Benzerleri" kalemlerini içermektedir.

Şirket finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakların önemli bir finansman bileşeni içermemesi nedeniyle değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçmiştir. Buna göre şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmekte ve hesaplamalarında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte geleceğe yönelik tahminleri dikkate almaktadır.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Üzerinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Şirket'in sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme ve/veya satış yapma iş modelini benimsediği varlıklar gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen Kredi Zararı" modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "Basitleştirilmiş Yaklaşım" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "Ömür Boyu Beklenen Kredi Zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

2.4.3. Türev Araçlar

Türev finansal araçlar ilk olarak ilgili türev sözleşmenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla makul değeri ile kayıtlara yansıtılmakta, izleyen dönemlerde de makul değerleri ile değerlendirilmektedir. Türev finansal araçlar makul değerleri pozitif ise varlıklar, negatif ise yükümlülükler içerisinde sınıflandırılırlar. Türev finansal araçlar ile ilgili kazanç ve kayıpların muhasebeleştirilme yöntemi, türev finansal aracın finansal riskten korunma amaçlı olup olmasına ve riskten korunan aracın türüne göre değişim göstermektedir. Şirket işlem tarihinde, riskten korunma aracı ile riskten korunan kalem arasındaki ilişkiyi, Şirket'in risk yönetim amaçları ve riskten korunma işlemleri ile ilgili stratejileri ile birlikte ilişkilendirmektedir. Ayrıca şirket, riskten korunma amaçlı kullanılan türev işlemlerin, riskten korunan kalemin gerçeğe uygun değer veya nakit akımlarındaki değişiklikleri etkin ölçüde dengeleyebildiğinin değerlendirmesini de düzenli olarak gerçekleştirmektedir.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Alım Satım Amaçlı Türev Finansal Araçlar

Şirket'in alım satım amaçlı türev finansal araçları vadeli yabancı para alım-satım sözleşmelerinden oluşmaktadır. Söz konusu türev finansal araçlar ekonomik olarak Şirket için risklere karşı etkin bir koruma sağlamakla birlikte, genellikle risk muhasebesi yönünden gerekli koşulları taşıyamaması nedeniyle finansal tablolarda alım-satım amaçlı türev finansal araçlar olarak muhasebeleştirilmektedir. Bu tür türev finansal araçların gerçeğe uygun değerindeki değişimlerden kaynaklanan tüm kazanç ve kayıplar gelir tablosunda finansal gelir/ gider olarak muhasebeleştirilir.

Nakit Akıma Yönelik Riskten Korunma

Nakit akıma yönelik riskten korunma olarak belirlenen türev işlemlerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin etkin kısmı özkaynaklarda riskten korunma fonu içerisinde muhasebeleştirilir. Etkin olmayan kısım ile ilgili gelir ve giderler derhal finansal gelir/ gider olarak sınıflandırılıp kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır. Riskten korunma fonu içerisinde biriken tutarlar riskten korunma kaleminin gelir tablosunu etkilediği dönemlerde (örneğin riskten korunma tahmini nakit akımlarının gerçekleşmesi) gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Nakit akış riskinden korunma muhasebesine, riskten korunma aracının sona ermesi, gerçekleşmesi, satılması veya etkinlik testinin etkin olmaması dolayısıyla devam edilmediği takdirde, özkaynak altında muhasebeleştirilen tutarlar riskten korunma konusu kaleme ilişkin nakit akışları gerçekleştikçe kar/zarar hesaplarına transfer edilmektedir. Buna istinaden Şirket'in yapmış olduğu bazı türev sözleşmeleri TMS 39'da yer alan risk muhasebesi yönünden gerekli koşulları taşıdığından riskten korunma amaçlı türev araçlar olarak değerlendirilmiş ve muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkları yoktur. Finansal yatırımları bulunmamaktadır.

TMS 32 kapsamında finansal varlık ya da finansal yükümlülük tanımına uyan türev araçların TFRS 9 hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilerek finansal durum tablosunda ayrıca sunulur. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla türev araçları mevcut değildir.

2.4.4. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar

Finans sektörü faaliyetlerinden kaynaklanan, nakit ve nakit benzerleriyle finansal yatırımlar dışında kalan alacaklar burada gösterilir.

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla finans sektörü faaliyetlerinden alacakları mevcut değildir.

2.4.5. Ticari Alacaklar/İlişkili Taraflar

Ticari Alacaklar

Bir hasılat unsurunun tamamına veya bir kısmına ilişkin olarak finansal tablolara alınan müşterilerden olan alacaklardır.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat uyarınca ticari alacak, işletmenin müşterisinden tahsil etmeyi beklediği bedeli koşulsuz olarak alma hakkı ortaya çıktığında doğmaktadır. Bedeli alma hakkının koşulsuz olması ancak bedelin tahsilinin sadece bir vadeye bağlı olması halinde söz konusu olmaktadır. Dolayısıyla bir alacağın ticari alacak olabilmesi için faturasının kesilmiş veya benzer şekillerde müşteriyle tarafları bağlayıcı şekilde mutabakata varılmış olması gerekir. İşletmenin bedeli koşulsuz olarak alma hakkı ortaya çıkmadan mal veya hizmetlerini müşteriye devrederek edimini yerine getirdiği durumlarda ticari alacak ortaya çıkmaz, ilgili varlık "Sözleşme Varlıkları" kaleminde gösterilir.

Ticari alacakların, ilişkili taraflardan olan kısmı ayrı bir alt kalemde gösterilir.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Verilen depozito ve teminatlar bu kalem altında değil, diğer alacaklarda gösterilir.

Ticari alacakların varsa vade farkları, faiz vb. tutarlar hasılat karşılığı değil faiz geliri, kur farkları vb. karşılığı finansal tablolara alınmakla birlikte, bu tutarlar da ticari alacaklarda gösterilir ve ilgili açıklamalar dipnotlarda yapılır. Söz konusu faiz gelirleri, kur farkları vb. Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda ise Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler içinde gösterilir.

Ticari alacakların paraya çevrilmesi için geçen süre, 12 aydan daha uzun olsa dahi işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde ise bu tür alacakların dönen varlıklarda sınıflandırılması esastır.

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenen finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilir.

Şirket tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Objektif deliller, alacağın dava veya icra safhasında veya hazırlığında olması, alıcının, önemli finansal zorluk içine düşmesi, alıcının temerrüde düşmesi veya önemli ve süresi öngörülemeyen bir gecikme yaşanacağına muhtemel olması gibi durumlardır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

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

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

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.

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletme ilişkili taraftır.

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,

- (i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem, raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

2.4.6. Sözleşme Varlıkları

TFRS 15'te sözleşme varlıkları olarak tanımlanan varlıkların izlenmesinde kullanılır. TFRS 15'e göre sözleşme varlıkları, işletmenin müşteriye devrettiği mal veya hizmetler karşılığında, süre geçmesi dışında başka bir şarta (örneğin işletmenin gelecekteki edimine) bağlanmış olan bedeli alma hakkıdır. Sözleşme varlıklarının toplam tutarı finansal durum tablosunda ayrı bir şekilde gösterilir.

2.4.7. Diğer Alacaklar

Ticari alacaklar ile finansal yatırımlar dışında kalan alacaklardır. Verilen depozito ve teminatlar, ilişkili taraflardan diğer alacaklar, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar dışındaki kamu idarelerinden alacaklar ve diğer çeşitli alacaklar örnek olarak gösterilebilir.

Bu alacakların, ilişkili taraflardan olan kısmı ayrı bir alt kalemde örnek formata uygun olarak gösterilir.

2.4.8. Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve çoğunlukla ağırlıklı ortalama yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Stokların maliyeti tüm satınalma maliyetlerini, stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Şirket ana faaliyet konusu ile ilgili satışlarında bulunmaktadır. Stokların tamamı şirket ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konusu ile ilgilidir.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2.4.9. Canlı Varlıklar

TMS 41 kapsamındaki canlı varlıklar ile hasat anındaki tarımsal ürünler, tarımsal faaliyetle ilgili olmaları durumunda bu kalemden gösterilir. Bu kalem, sadece tarımsal faaliyette bulunan işletmeler tarafından kullanılır.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla canlı varlığı bulunmamaktadır.

2.4.10. Peşin Ödenmiş Giderler

Genellikle tedarikçilere yapılan ve daha sonraki bir dönemde (veya dönemlerde) gider ve maliyet hesaplarına aktarılacak tutarlar bu kalemden gösterilir. Kalemın önemsiz olması durumunda ilgili tutarlar diğer dönen/duran varlıklar içinde sunulur.

2.4.11. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

TMS 12 Gelir Vergileri Standardı çerçevesinde, peşin ödenen ve indirim konusu yapılabilecek gelir üzerinden ödenecek çeşitli vergi ve fonlar gibi cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar bu kalemden gösterilir.

2.4.12. Diğer Dönen/Duran Varlıklar

Devreden KDV, indirim KDV, diğer KDV, sayım ve tesellüm noksanları gibi yukarıdaki kalemlerde gösterilmeyen dönen/duran varlıklar bu kalemden gösterilir.

2.4.13. Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar

TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı çerçevesinde, defter değeri sürdürülmekte olan kullanımdan ziyade satış işlemi vasıtasıyla geri kazanılacak olması nedeniyle satış amaçlı olarak sınıflandırılmış duran varlıklar ile elden çıkarılacak gruplara ilişkin tüm varlıklar bu kalemden gösterilir.

Ayrıca, TFRS 5 uyarınca ortaklara dağıtım amacıyla sınıflandırılmış duran varlıklar ile elden çıkarılacak gruplara ilişkin tüm varlıklar da bunların ortaklara dağıtım yönünde taahhütte bulunulduğu andan itibaren bu kalemden gösterilir. Bu durumda kalem ismi, bu varlıkları ifade edecek şekilde isimlendirilebilir.

2.4.14. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirakler ile iş ortaklıkları bu kalemden gösterilir.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirak ile iş ortaklıkları bulunmamaktadır.

2.4.15. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı çerçevesinde, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkuller (arsa, bina, arsa ve bina, binanın bir kısmı) bu kalemden gösterilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girmesi ve kiracının gerçeğe uygun değer yöntemini kullanması durumunda, faaliyet kiralaması çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkule ilişkin bir hakkın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak bu kalemden gösterilmesi mümkündür.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2.4.16. Maddi Duran Varlıklar

Mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak, başkalarına kiraya verilmek veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen fiziki niteliği bulunan duran varlıklardır. TMS uyarınca maddi duran varlıklar, Finansal Durum Tablosunda ya da dipnotlarda, arazi ve arsalar, binalar, tesis, makine ve cihazlar, taşıtlar, demirbaşlar, yapılmakta olan yatırımlar, maden kaynaklarının araştırılması ve değerlendirilmesine ilişkin varlıklar, diğer maddi varlıklar vb. şeklinde sınıflandırılabilir.

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile belirtilir.

Şirket'in amortisman uygulamasında, maddi varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.

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

Varlıkların nitelikleri ve işletmedeki fonksiyonu ile TMS 1'de yer alan diğer kriterler göz önünde bulundurularak önemine binaen ayrıca sunulması gerekenler Finansal Durum Tablosunda ayrı bir kalem olarak gösterilir.

Maddi duran varlık alımları için verilmiş olan avanslar, ilgili varlık aktifleştirilene kadar bu kalemdedir, "Peşin Ödenmiş Giderler" kalemi altında gösterilir.

2.4.17. Kullanım Hakkı Varlıkları

IFRS 16 Kiralamalar uyarınca kiracının kullanım hakkı varlıklarını finansal durum tablosunda ya da dipnotlarında diğer varlıklarından ayrı bir şekilde sunması gerekir. Kullanım hakkı varlıklarını finansal durum tablosunda ayrı bir şekilde göstermeyi tercih eden işletmeler bu varlıklarını bu kalemdedir gösterir.

2.4.18. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, 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. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırsız ömre sahip olanlar maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler.

Bilgisayar Yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kontrolü Şirket'in elinde olan, saptanabilir ve kendine özgü yazılım ürünleri ile direkt ilişkilendirilebilen ve bir yıldan fazla süre ile maliyetinin üzerinde ekonomik fayda sağlayacak harcamalar maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilir. Maliyetler, yazılımı geliştiren çalışanların maliyetlerini ve genel üretim giderlerinin bir kısmını da içermektedir.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

İşletme İçi Yaratılan Maddi Olmayan Duran Varlıklar– Araştırma ve Geliştirme Giderleri

Aktifleştirilen geliştirme maliyetleri, üretilen araçların geliştirilmesine yönelik olarak işletme bünyesinde yapılan harcamalardan oluşmaktadır. İşletme bünyesinde oluşturulan maddi olmayan duran varlıklar, Şirket'e gelecekte ekonomik fayda sağlamanın mümkün olduğu durumlarda maliyet değerinden aktifleştirilmektedir.

Araştırma masrafları, oluştuğu dönem içerisinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Geliştirme faaliyetleri (ya da şirket içi bir projenin gelişim aşaması) sonucu ortaya çıkan işletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıklar yalnızca aşağıda belirtilen şartların tamamı karşılandığında kayda alınır:

Maddi olmayan duran varlığın kullanıma hazır ya da satılmaya hazır hale getirilebilmesi için tamamlanmasının teknik anlamda mümkün olması,

Maddi olmayan duran varlığı tamamlama, kullanma veya satma niyetinin olması,

Maddi olmayan duran varlığın kullanılabilir veya satılabilir olması,

Varlığın ne şekilde ileriye dönük olası bir ekonomik fayda sağlayacağını belli olması,

Maddi olmayan duran varlığın gelişimini tamamlamak, söz konusu varlığı kullanmak ya da satmak için uygun teknik, finansal ve başka kaynakların olması ve,

Varlığın geliştirme maliyetinin, geliştirme sürecinde güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması.

İşletme içi yaratılan maddi olmayan varlık tutarı, maddi olmayan duran varlığın yukarıda belirtilen muhasebeleştirme şartlarını karşıladığı andan itibaren oluşan harcamaların toplam tutarıdır. İşletme içi yaratılan maddi olmayan varlıklar kayda alınamadıklarında, geliştirme harcamaları oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir.

Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında, işletme içi yaratılan maddi olmayan varlıklar da ayrı olarak satın alınan maddi olmayan duran varlıklar gibi maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Maddi Olmayan Varlıkların Finansal Durum Tablosu Dışı Bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu 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 dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değeri azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır.

Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

Parasal olmayan, fiziksel niteliği bulunmayan, tanımlanabilir duran varlıklar bu kalemde gösterilir.

Bu varlıklardan şerefiye, tek olarak tanımlanamayan ve ayrı olarak kaydedilemeyen, bir işletme birleşmesinde edinilmiş diğer varlıklardan ortaya çıkan gelecekteki ekonomik faydaları simgeleyen varlık olup örnek formata uygun olarak Finansal Durum Tablosunda ayrıca gösterilir.

Şerefiye dışındaki maddi olmayan duran varlıklar, haklar, geliştirme giderleri, yazılım programları, -petrol, doğal gaz gibi- yenilenemeyen kaynaklara ilişkin haklar ve rezervler, maden kaynaklarının araştırılması ve değerlendirilmesine ilişkin varlıklar, diğer maddi olmayan varlıklar şeklinde sınıflandırılabilir.

Şirket'in maddi olmayan varlıkları elde etme maliyetleri üzerinden kayda alınmıştır. Amortisman, varlığın faydalı ömürleri baz alınarak ayrılmaktadır.

2.4.19. Ertelenmiş Vergi Varlığı

Ertelenmiş vergi varlıkları, indirilebilir geçici farklar, gelecek dönemlere devreden kullanılmamış mali zararlar ve gelecek dönemlere devreden kullanılmamış vergi avantajları nedeniyle gelir üzerinden alınan vergilere ilişkin gelecek dönemlerde geri kazanılacak olan tutarları ifade eder.

Vergi mevzuatı açısından indirim imkânı olmayan (sürekli) tutarlara ilişkin olarak ertelenmiş vergi varlığı kalemi kullanılmaz.

2.4.20. Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yükümlülükler, geçmişte meydana gelen olaylardan kaynaklanan ve ödenmesi/ifası durumunda, ekonomik fayda içeren değerlerin işletmeden çıkışına neden olacak olan mevcut zorunluluklardır. Bu tanım, yükümlülüklerin temel özelliklerini belirtmekte, bunların Finansal Durum Tablosunda yer verilebilmesi için karşılamaları gereken temel kriterleri belirlememektedir. Bu nedenle, yükümlülük tanımı, finansal tablolara yansıtma kriterlerini taşımadığı için finansal durum tablosunda yer verilemeyen yükümlülükleri de kapsamaktadır.

TMS 1'in 69-76'ncı paragrafları çerçevesinde, aşağıdaki özelliklerden herhangi birini taşıyan yükümlülükler, kısa vadeli olarak sınıflandırılır:



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

- (a) Normal faaliyet döngüsü içinde ödenmesinin beklenmesi;
- (b) Öncelikle ticari amaçla elde tutulması;
- (c) Raporlama döneminden (bilanço tarihinden) sonra on iki ay içinde ödenecek olması veya
- (d) İşletmenin yükümlülüğün ödenmesini, raporlama döneminin (bilanço tarihinin) sonundan itibaren en az on iki ay süreyle erteleyebilmesine yönelik koşulsuz bir hakkının bulunmaması.

Yükümlülüğün, karşı tarafın seçimine bağlı olarak özkaynağa dayalı finansal araç ihraç edilmesi suretiyle ödenmesine yönelik hükümler, sınıflandırılmasını etkilemez.

2.4.21. Borçlanmalar

TMS 32'de tanımlanan finansal yükümlülüklerden, borçlanma niteliğine sahip olan, diğer bir ifadeyle ilk muhasebeleştirmeden sonra etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülen banka kredileri, ihraç edilmiş tahvil, bono ve senetler, bunlardan uzun dönemli olanların anapara taksitleri ve faizleri, finansal kiralama işlemlerinden borçlar gibi finansal piyasalardan yapılan borçlanmalar bu kalemdedir. Finansal borçlanmalardan kısa vadeli yükümlülüklerle ilişkin yukarıda yer verilen özellikleri taşıyanlar kısa vadeli, diğerleri uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Finansal borçlanmalarla ilgili olarak TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar Standardı çerçevesinde dipnotlarda ilgili açıklamalar yapılır.

2.4.22. Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımlarının gösterildiği kalemdir. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarının önemiz olması halinde, "Kısa Vadeli Borçlanmalar"la birlikte "Finansal Borçlar" adlı yeni ve tek bir kalem altında gösterilir.

2.4.23. Diğer Finansal Yükümlülükler

TMS 32'de tanımlanan finansal yükümlülüklerden, borçlanma niteliğine sahip olmayan, diğer bir ifadeyle ilk muhasebeleştirmeden sonra, etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülmeyen türev araçlardan kaynaklanan yükümlülükler, finansal garanti sözleşmeleri gibi finansal yükümlülükler bu kalemdedir.

2.4.24. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar

Finans sektöründe faaliyet gösteren ortaklıkların, bu faaliyetlerinden kaynaklanan borçları bu kalemdedir. Dipnotta, her bir sektör bazında ayrıntıya yer verilir. Örneğin; bankacılık faaliyetlerinden borçlar (mevduat, katılım hesabı), sigortacılık faaliyetlerinden borçlar (sigortacılık ve reasürans faaliyetlerinden borçlar, depolar, emeklilik faaliyetlerinden borçlar vb.), finansal kiralama faaliyetlerinden borçlar vb. gibi.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla finans faaliyetlerinden borçları bulunmamaktadır.

2.4.25. Ticari Borçlar

Üçüncü kişilere tedarikçi sıfatları dolayısıyla bulunan borçlardır.

TMS 37'nin 11 inci paragrafı uyarınca bir borcun ticari borç olabilmesi için faturasının kesilmiş veya benzer şekillerde tedarikçiyle tarafları bağlayıcı şekilde mutabakata varılmış olması gerekir. Raporlama tarihi finansal tablolara alınma kriterlerini sağlayan ancak henüz bu şekilde mutabakata varılmamış borçlar, aynı paragrafta tahakkuk olarak sınıflandırılmıştır. Bununla birlikte, finansal raporlama konusundaki ülkemiz uygulamalarına paralellik sağlamak amacıyla, söz konusu tahakkuklar Finansal Durum Tablosunda "Ticari Borç" kalemleri içinde gösterilir.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Alınan depozito ve teminatlar bu kalem altında değil, diğer borçlarda gösterilir.

Ticari borçların varsa vade farkları, faiz vb. karşılığında yapılan tahakkuklar da ticari borçlarda gösterilir ve bunlara ilişkin açıklamalar dipnotlarda yapılır. Söz konusu faiz giderleri ve kur farkları Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda ise "Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler" içinde gösterilir.

Ticari borçlar vadeleri 12 aydan daha uzun olsa dahi işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde ise bu tür borçların kısa vadeli yükümlülüklerde sınıflandırılması esastır.

Şirket mevcut vadeli borçları piyasa koşullarına uygun olarak belirlediği DİBS ve LIBOR faiz oranlarını dikkate alarak reeskonta tabi tutmuştur.

2.4.26. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Ücretler, maaşlar ve sosyal güvenlik katkıları gibi dönem içinde çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlanılan tutarlar bu kalemden gösterilir. İçeriğini yansıtmaması koşuluyla, alternatif olarak "Çalışanların Ücret Tahakkukları" vb. şekillerde isimlendirilebilir. Kalemın önemsiz olması durumunda, ilgili tutar "Ticari Borçlar" kaleminde gösterilir.

2.4.27. Diğer Borçlar

Ticari borçlar dışında kalan ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanmayan borçlardır. Tedarikçi veya müşteri sıfatı taşımayan ilişkili taraflara borçlar, alınan depozito ve teminatlar, kamu idarelerinden borçlar, diğer çeşitli borçlar örnek olarak gösterilebilir.

İlişkili taraflardan finansman sağlama amacıyla finansal piyasalardan yapılan borçlanmalar bu kalemden değil vadelerine göre kısa veya uzun vadeli borçlanmalar altında gösterilir. Tutarların önemli olması durumunda, bunlar için ayrı kalemler açılır.

2.4.28. Sözleşme Yükümlülükleri

TFRS 15'te sözleşme yükümlülüğü olarak tanımlanan yükümlülüklerin izlenmesinde kullanılır. TFRS 15'e göre sözleşme yükümlülüğü, işletmenin müşteriden tahsil ettiği (veya tahsile hak kazandığı) bedel karşılığında mal veya hizmetleri müşterisine devretme yükümlülüğüdür.

Bir mal veya hizmet müşteriye devredilmeden önce, müşterinin bedeli ödemesi veya işletmenin bedeli koşulsuz olarak alma hakkının (başka bir ifadeyle, bir alacağının) bulunması durumunda, sözleşme yükümlülüğü ortaya çıkar. Sözleşme yükümlülüklerinin toplam tutarı finansal durum tablosunda ayrı bir şekilde gösterilir.

2.4.29. Devlet Teşvik ve Yardımları

TMS 20 kapsamında, varlıklara ilişkin teşviklerin sunumunda ilgili alternatifin seçilmesi halinde ertelenmiş gelir olarak gösterilen tutarlar bu kalemden yer alır.

2.4.30. Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)

İçinde bulunulan dönemde tahsil edilen ya da koşulsuz olarak tahsile hak kazanılan ancak gelecek dönemlere ait olan gelirlere ilişkin yükümlülüklerdir. Bu niteliklere haiz olmakla birlikte TFRS 15'e göre ayrı olarak finansal durum tablosunda sunulması gereken sözleşme yükümlülükleri bu kalemden değil, "Sözleşme Yükümlülükleri" kaleminde gösterilir.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2.4.31. Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemden gösterilir. Dönem kârının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek "Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar" kaleminde gösterilir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Dönemin kar veya zararı üzerindeki vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir.

Cari Dönem Vergisi

Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları ile yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca hesaplanan vergi yükümlülüğü kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş Vergi

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

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, tüm vergilendirilebilir geçici farklar için hesaplanırken ertelenmiş vergi varlığı gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle indirilebilir geçici farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla finansal tablolara alınır. Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır.

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

2.4.32. Karşılıklar

Karşılıklar, zamanı veya tutarı belli olmayan yükümlülüklerdir. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı kapsamında çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olan karşılıklar, finans sektörü faaliyetlerine ilişkin karşılıklar ile garanti karşılıkları, olası tazminat, ceza ve zararlar, yeniden yapılandırma karşılıkları, ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için ayrılan karşılıklar gibi TMS 37 kapsamında ayrılmış olan karşılıkları gösteren diğer karşılıklar alt kalemlerde gösterilir.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'na (TL), 31 Aralık 2023 tarihli nihaiyle satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmektedir.)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatları

UMS 19 Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında finansal tablolarda gösterilmesi gereken borç tahakkuklarına (veya karşılıklara) bu kalemde yer verilir.

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("UMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. Hesaplama reel iskonto oranı ile gelecekte ödenecek kıdem tazminatının bilanço tarihi itibarıyla bugünkü değerleri bulunmaktadır.

Şirket personeli ile ilgili tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zarar hesaplamış, finansal tablolarda da göstermiştir.

İzin Karşılığı

Şirket personelinin önceki yıllarda kullanmadığı izinler neticesinde oluşmuş bulunan izin ücretleri için karşılık ayrılmaktadır.

Emeklilik Planları

Şirket'in emeklilik fayda planları bulunmamaktadır.

2.4.33. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar

TMS 12 çerçevesinde, gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemden sonraki dönemlerde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemde gösterilir.

2.4.34. Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Vergilendirilebilir geçici farklar üzerinden gelecek dönemlerde ödenecek gelir vergilerini ifade eder.

Vergi mevzuatı açısından vergilendirme imkanı olmayan (sürekli) tutarlara ilişkin olarak "Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü" kalemi kullanılmaz.

2.4.35. Diğer Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

Sayım ve tesellüm fazlaları, diğer çeşitli borç ve yükümlülükler gibi yukarıdaki kalemlerde gösterilmeyen kısa vadeli / uzun vadeli yükümlülükler bu kalemde gösterilir.

2.4.36. Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler

TFRS 5 çerçevesinde, defter değeri sürdürülmekte olan kullanımdan ziyade satış işlemi vasıtası ile geri kazanılacak olan elden çıkarılacak gruplara ilişkin yükümlülükler bu kalemde gösterilir.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Ayrıca, TFRS 5 uyarınca ortaklara dağıtım amacıyla sınıflandırılmış elden çıkarılacak gruplara ilişkin yükümlülükler de ortaklara dağıtım yönünde taahhütte bulunulan tarihten itibaren bu kaleminde gösterilir. Bu durumda kalem ismi, bu yükümlülükleri ifade edecek şekilde isimlendirilebilir.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülüğü bulunmamaktadır.

2.4.37. Özkaynaklar

Özkaynaklar, işletmeye ait tüm yükümlülüklerin işletme varlıklarından indirilmesi durumunda geriye kalan varlıklar üzerindeki paylardır. Ödenmiş sermaye, hisse senedi ihraç primleri, sermaye düzeltmesi olumlu farkları, kardan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıl kar ve zararları ile dönem kâr zararı burada gösterilir.

2.4.38. Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararına istinaden finansal tablolar en son 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla TMS 29 uyarınca (Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama) enflasyon muhasebesine tabi tutulmuştur.

2.4.39. Geri Alınmış Paylar (-)

TMS 32'nin 33'üncü paragrafı kapsamında işletmenin kendi paylarını alması durumunda, bu paylara ilişkin alım bedelleri özkaynaktan düşülerek "Geri Alınmış Paylar (-)" kaleminde gösterilir. Payların konsolidasyona dahil olan diğer taraflarca satın alınması halinde de alınan paylar bu kapsama girmekle birlikte, bu tutarlar TMS 32 kapsamında "Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi" kaleminde gösterilir, geri alınmış payların alımı ve satımı neticesinde doğan farklar kâr veya zararda gösterilmez.

2.4.40. Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)

Bu kalem, işletmenin paylarını konsolidasyona dahil olan diğer taraflarca satın alınması halinde ödenmiş sermayesinin yasal kayıtlardaki tutarıyla gösterimini teminen ödenmiş sermaye tutarının, ödenmiş sermaye dışındaki bir kalemle düzeltilmesini sağlamak için kullanılır. Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi mevcut değildir.

2.4.41. Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Pay ihraç primleri, iptal edilen ortaklık payları, kontrol gücü devam eden ortaklıkların pay satış kârları gibi sermaye hareketleri dolayısıyla ortaya çıkan ve sermayenin bir parçası sayılan tutarların izlendiği kalemdir. Nominal değer in altında bir fiyatla ihraç edilen paylara ilişkin nominal değer ile ihraç fiyatı arasındaki fark nedeniyle oluşan negatif farklar dipnotlarda ayrıca gösterilir.

2.4.42. Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bu kaleminde, diğer kapsamlı gelir unsuru olarak tanımlanan ve ortaya çıktıkları dönemde doğrudan özkaynak unsuru olarak raporlanan ve hiçbir durumda kâr veya zarara aktarılamayacak yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları (maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artış/azalışları, maddi olmayan duran varlıklar yeniden değerlendirme artış/azalışları, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları) ile diğer kazanç ve kayıplar gibi gelir unsurları izlenir.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak kıdem tazminatı aktüeryal kazanç ve kayıptan kaynaklanan birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderleri mevcuttur.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2.4.43. Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bu kalemden, diğer kapsamlı gelir (gider) unsuru olarak tanımlanan ve ortaya çıktıkları dönemde doğrudan özkaynak unsuru olarak kaydedilen ve sonradan kâr veya zarara aktarılabilen Yabancı para çevirim farkları, Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları (Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/kayıpları, Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılacak paylar), Riskten korunma kazanç/kayıpları (Nakit akış riskinden korunma kazançları/kayıpları, Yurtdışındaki işletmeye ilişkin yatırım riskinden korunma kazançları/kayıpları) ile Diğer kazanç/kayıplar gibi kapsamlı gelir (gider) unsurları izlenir.

2.4.44. Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (Kar Dağıtım Amacı Dışında Ayrılmış Yedekler)

Önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtım dışındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilecek olup, TMS çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararıyla ilişkilendirilir.

2.4.45. Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Net dönem kârı dışındaki birikmiş kâr/zararlar bu kalemden netleştirilerek gösterilir. Özleri birikmiş kâr/zarar niteliğinde olan -dolayısıyla kısıtlanmamış olan- olağan üstü yedekler de birikmiş kâr sayılır ve bu kalemden gösterilir.

2.4.46. Nakit Akım Tablosu

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.

2.3.47. Esas Faaliyetler

Esas faaliyetler, bir işletmenin ana hasılatını sağladığı faaliyetleridir. Aşağıda tanımlı yapılan yatırım ve finansman faaliyeti kapsamına girmeyen diğer faaliyetler de esas faaliyetler kapsamında değerlendirilir.

Hasılat/Gelir Kaydedilmesi

Gelirler; "TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardı kapsamında Şirket'in müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Bu amaçla TFRS 15 hükümleri çerçevesinde hasılatın kayda alınmasında 5 adımlık bir süreç uygulanmaktadır;

- Müşteriyle yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmedeki ayrı performans kriterleri ve yükümlülüklerin belirlenmesi
- Sözleşme bedelinin tespit edilmesi



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

- Satış Bedelinin Yükümlülükler Dağıtılması
- Sözleşme yükümlülükleri yerine getirildikçe hasılatın kaydedilmesi

Şirket; TFRS 15 uyarınca müşteri sözleşmelerinde taahhüt edilen edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle malların ve hizmetlerin kontrolü müşteriye devredildiğinde hasılatı finansal tablolara almaktadır. Sözleşmenin taraflarınca kararlaştırılan ödemelerin zamanlaması önemli bir finansal fayda sağlıyorsa, işlem bedeli belirlenirken taahhüt edilen bedelde paranın zaman değerinin etkisine göre düzeltme yapılmaktadır.

2.4.48. Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri, Araştırma ve Geliştirme Giderleri

Genel yönetim giderleri, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ile TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar Standardı çerçevesinde doğrudan kâr veya zararla ilişkilendirilen araştırma ve geliştirme giderleri ayrı ayrı gösterilir. Söz konusu giderlere bunlara ilişkin amortisman ve itfa giderleriyle, çalışanlara sağlanan faydalar da dahildir.

2.4.49. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler

Esas faaliyetlerden kaynaklanmakla birlikte, esas faaliyetlere ilişkin gelir ve giderlerin haricinde, hasılat tanımını karşılamayan kazançlar, satışların maliyetine girmeyen kayıplar, yatırım ve finansman faaliyeti kapsamına girmediği için esas faaliyet kapsamında değerlendirilen faaliyetlere ilişkin gelir ve giderlerdir.

2.4.50. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/Giderler

Yatırım faaliyetleri, uzun vadeli varlıklar ile nakit benzerleri içerisinde yer almayan diğer yatırımların elde edilmesi ve elden çıkarılmasına ilişkin faaliyetlerdir. Hangi faaliyetlerin yatırım faaliyetleri kapsamına girdiği TMS 7 çerçevesinde değerlendirilir.

Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler ve bunlara ilişkin giderler düşülmek suretiyle yatırım faaliyeti kâr/zararı bulunur. Özkaynak yöntemine göre değerlendirilen yatırımların varsa kâr veya zarar payları ilgili kaleme eklenir ya da çıkarılır. Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların, raporlayan işletmenin esas faaliyetinin parçası olması durumunda, bu kalem "Esas Faaliyetler Bölümü"nde raporlanır.

2.4.51. Finansman Gelirleri/Finansman Giderleri

Finansman faaliyetleri, özkaynaklar ile yabancı kaynakların yapısında ve tutarında değişiklik meydana getiren faaliyetlerdir. Hangi faaliyetlerin finansman faaliyetleri kapsamına girdiği TMS 7 çerçevesinde değerlendirilir.

Faiz içeren bir menkul kıymetin ediniminden önce ödenmemiş faizin tahakkuku durumunda; sonradan tahsil edilen faiz, edinim öncesi ve edinim sonrası dönemlere ayrılır ve yalnızca edinim sonrasına ait gelir olarak finansal tablolara yansıtılır.

Kredili mevduat hesabı ile kısa ve uzun vadeli borçlanmalara uygulanan faizler, yabancı para ile borçlanmalarda, faiz maliyetlerine yönelik düzeltme olarak dikkate alındıkları ölçüde olmak üzere, kur farkları finansal giderlerde gösterilmektedir.

2.4.52. Hisse Başına Kazanç

Adi hisse başına kazanç, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kazanç veya zararının (pay), dönemin adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalamasına (payda) bölünmesiyle hesaplanır. Sulandırılmış hisse başına kazancın hesaplanmasında, Şirket, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısını, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltir.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2.4.53. Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedir. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir;

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
USD	29.4382	18,6983
EURO	32.5739	19,9349
GBP	37.4417	22,4892

2.4.54. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

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

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

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



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGG) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

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

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

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

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

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği; 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

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

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla iş birleşmeleri kapsamında herhangi bir işlemi bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022 - Yoktur)

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla diğer işletmedeki payları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022 - Yoktur)

NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler ve bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

A- Alacak ve Borçlar

(31 Aralık 2023)

Adı Soyadı/Ünvanı	Ticari Alacaklar	Ticari Olm. Alacaklar	Ticari Borçlar	Ticari Olm. Borçlar
Ortaklar	-	-	21.840	2.836.504
Toplam	-	-	21.840	2.836.504

(31 Aralık 2022)

Adı Soyadı/Ünvanı	Ticari Alacaklar	Ticari Olm. Alacaklar	Ticari Borçlar	Ticari Olm. Borçlar
Ortaklar	-	2.338.801	-	-
Toplam	-	2.338.801	-	-



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

B- Mal ve Hizmet Alımı / Satımı

a-Mal ve Hizmet Alışları

(31 Aralık 2023)

Adı-Soyadı/Ünvanı	Mal	Hizmet	Diğer (*)	Toplam
Ortaklar	-	93.225	978.500	1.071.725
Toplam	-	93.225	978.500	1.071.725

(*) Huzur hakkı ödemelerinden oluşmaktadır.

(31 Aralık 2022)

Adı-Soyadı/Ünvanı	Mal	Hizmet	Diğer (*)	Toplam
Ortaklar	-	-	469.417	469.417
Toplam	-	-	469.417	469.417

(*) Huzur hakkı ödemelerinden oluşmaktadır.

b-Mal ve Hizmet Satışları

(31 Aralık 2023)

Adı-Soyadı/Ünvanı	Mal	Hizmet	Diğer (*)	Toplam
Ortaklar	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

(31 Aralık 2022)

Adı-Soyadı/Ünvanı	Mal	Hizmet	Diğer (*)	Toplam
Ortaklar	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

C-Yönetim Kurulu Başkan, Üyelerine, Genel Müdür ve Yardımcılarına sağlanan ücret ve benzeri menfaatler

Yönetim Kurulu Başkan, Üyelerine, Genel Müdür ve Yardımcılarına sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 1.091.822 TL'dir. (31 Aralık 2022 – 469.416 TL)

D-İlişkili Kuruluşlardan Olan İpotek ve Teminata Bağlanmış Alacaklar ve Borçlar ile Vade Koşulları

Şirket'in ilişkili kuruluşlardan olan ipotek ve teminata bağlanmış alacak ve borcu bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

E-İlişkili Kuruluşlardan Alacaklar Nedeniyle Ayrılan Şüpheli Alacak Karşılık Tutarları

İlişkili kuruluşlardan alacaklar nedeniyle ayrılan şüpheli alacak karşılık/beklenen kredi zararı yoktur. (31 Aralık 2022 - Yoktur.)



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler, kasa, banka, alınan çekler ile verilen çeklerin bakiyesini gösterir. 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2023	31.12.2022
Kasa Hesabı	96.384	42.775
Bankalar	228.237	72.070
-Vadesiz Mevduat	228.237	72.070
Toplam	324.621	114.845

Banka mevcutlarının içerisinde blokeli mevduat bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

31.12.2023 tarihi itibarıyla banka mevduatları içerisinde 28 TL karşılığı USD mevduat ve 94.947 TL karşılığı EUR mevduat bulunmaktadır.

NOT 7 FİNANSAL YATIRIM VE YÜKÜMLÜLÜKLER

A- Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla şirketin finansal yatırımı bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

B- Finansal Borçlar

Finansal borçlanmaları oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

a) İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı
31 Aralık 2023	TL	%43,25	230.528
31 Aralık 2022	TL	%19,62	199.087

b) İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı
31 Aralık 2023	TL	%43,25	167.957
31 Aralık 2022	TL	%19,62	394.396

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla banka kredileri kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Kira Yükümlülükleri	31.12.2023	31.12.2022
0-3 ay	36.777	6.767
4-12 ay	83.635	19.603
1-5 yıl	278.073	567.113
Toplam	398.485	593.483



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

c) Diğer Finansal Yükümlülükler

Şirketin 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer finansal yükümlülüğüne ilişkin borçları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Kredi Kartları	Para Birimi	TL Tutarı
31 Aralık 2023	TL	596.347
31 Aralık 2022	TL	22.758

NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

A-Ticari Alacaklar

a- Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir.

Ticari Alacaklar	31.12.2023	31.12.2022
Alıcılar	196.636	1.326.592
Alıcılar Reeskontu (-)	(5.765)	(18.878)
Beklenen Kredi Zararları	(1.966)	(13.279)
Şüpheli Ticari Alacaklar	3.285	20.786
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(3.285)	(20.786)
Toplam	188.905	1.294.435

Şirketin uzun vadeli ticari alacağı bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

Şirket'in ticari alçakları içerisinde döviz cinsinden bakiyesi bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

Şirketin şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı	01 Ocak – 31 Aralık 2023	01 Ocak – 31 Aralık 2022
Açılış Bakiyesi	20.786	31.939
Dönem İçi Ayrılan Karşılıklar	-	1.343
Konusu Kalmayan Karşılık (-)	(9.330)	-
Enflasyon Etkisi	(8.171)	(12.496)
Kapanış Bakiyesi	3.285	20.786

Ticari alacaklar, normal iş akışında satılan hizmetler için müşteriden olan alacaklardan oluşmaktadır. Ticari alacakların vadesi ortalama 30 gündür.

Vadeli ticari alacaklar için piyasa koşullarına ve ürün türlerine göre müşterilere belirli vade farkları uygulanmakta, vadesini aşan vadeli satışlar için yine piyasa koşulları ve ürün türlerine göre gecikme faizi uygulaması yapılmaktadır.

Şirket, hukuki takibe intikal etmiş teminatsız bakiyelerinin tamamı için ilgili bakiyelere göre özel karşılık ayırmaktadır.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

B. Ticari Borçlar

a- Kısa Vadeli Ticari Borçlar

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Satıcılar	456.691	1.181.591
İlişkili Taraflara Diğer Ticari Borçlar	22.500	-
Ticari Borçlar Reeskontu (-)	(18.933)	(62.732)
Toplam	460.258	1.118.859

b- Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Şirketin denetim döneminde uzun vadeli ticari borcu bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

Ticari borçlar, normal iş akışında satın alınan ürünler veya hizmetler için satıcılara olan borçlardan oluşmaktadır. Ticari borçların geri ödeme süresi ortalama 30 gündür.

Şirket'in ticari borçları içerisinde döviz cinsinden bakiyesi bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

NOT 9 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

A- Diğer Alacaklar

a- Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Diğer Alacaklar	31.12.2023	31.12.2022
Ortaklardan Alacaklar	-	2.338.801
Diğer Çeşitli Alacaklar	32.794	54.035
Toplam	32.794	2.392.836

b- Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Diğer Alacaklar (UV)	31.12.2023	31.12.2022
Verilen Depozito ve Teminatlar	8.552	14.091
Toplam	8.552	14.091

B- Diğer Borçlar

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

a-Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Diğer Borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Ortaklara Borçlar	2.836.504	-
Kdv-Geçici Vergi	5.175	188.509
Ödenecek Diğer Vergi ve Harçlar	49.633	81.782
Vadesi Geç. Ert. Veya Tak. Vergi	1.149	793
Toplam	2.892.461	271.084

b-Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Denetim döneminde şirketin uzun vadeli diğer borcu bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerinin ve ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

A-PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

a- Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2023	31.12.2022
Verilen Sipariş Avansları	53.326	14.970
Verilen Avanslar Karşılığı (-)	(2.322)	(8.459)
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.195.865	17.909
İş Avansları	-	79.485
Personel Avansları	-	87.461
Toplam	1.246.869	191.366

b- Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in denetim dönemine ilişkin uzun vadeli peşin ödenmiş gideri bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

B-ERTELENMİŞ GELİRLER

a-Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Ertelenmiş Gelirler	31.12.2023	31.12.2022
Alınan Sipariş Avansları	23.564	31.721
Alınan Avans Karşılıkları (-)	(691)	(2.041)
Toplam	22.873	29.680

b-Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in denetim dönemine ilişkin uzun vadeli ertelenmiş geliri bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peşin Ödenmiş Vergi ve Fonlar	44.214	30
Toplam	44.214	30

NOT 12 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR/DURAN VARLIKLAR

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla şirketin diğer dönen ve duran varlıklarını oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

a-Diğer Dönen Varlıklar

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	281.004	-
Toplam	281.004	-

b-Diğer Duran Varlıklar

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	-	269.591
Toplam	-	269.591

NOT 13 MADDİ DURAN VARLIKLAR

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2023

Maliyet Değeri	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	-	3.364.043	774.563	4.138.606
Satın alım yoluyla edinilen varlıklar	3.317.178	389.429	-	3.706.607
Çıkışlar	-	-	-	-
Virman	-	-	-	-
Düzeltilme	-	-	-	-
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	3.317.178	3.753.472	774.563	7.845.213
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(2.692.824)	(652.184)	(3.345.008)
Dönem gideri	(166.978)	(119.565)	(31.648)	(318.191)
Çıkışlar	-	-	-	-
Virman	-	-	-	-
Düzeltilme	-	-	-	-
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	(166.978)	(2.812.389)	(683.832)	(3.663.199)
31 Aralık 2023 net defter değeri	3.150.200	941.083	90.731	4.182.014

31 Aralık 2022

Maliyet Değeri	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	-	3.084.998	737.486	3.822.484
Satın alım yoluyla edinilen varlıklar	-	279.045	37.077	316.122
Çıkışlar	-	-	-	-
Virman	-	-	-	-
Düzeltilme	-	-	-	-
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	-	3.364.043	774.563	4.138.606
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(2.608.819)	(620.217)	(3.229.036)
Dönem gideri	-	(84.005)	(31.968)	(115.973)
Çıkışlar	-	-	-	-
Virman	-	-	-	-
Düzeltilme	-	-	-	-
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	-	(2.692.824)	(652.185)	(3.345.009)
31 Aralık 2022 net defter değeri	-	671.219	122.378	793.597



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'na (TL), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü enaiesi göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Maddi duran varlıkları, tahmin edilen ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Faydalı Ömür	Amortisman Oranı
Taşıtlar	5 Yıl	%20
Mobilya ve Demirbaşlar	2-3-4-5-8-10-15-16-50 Yıl	%2-%50
Özel Maliyetler	2-5 yıl	%20-%50

Maddi Duran Varlıkların Teminat Gösterilme Durumu ve Üzerindeki Rehin, İpotekler

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları üzerinde ipotek bulunmamaktadır.
(31.12.2022 – Yoktur)

NOT 14 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Kullanım hakkı varlıklarının 31 Aralık 2023 ve 31.12.2022 tarihi itibarıyla bakiyesi ve ilgili dönemdeki amortisman ve itfa payı giderleri aşağıda ki gibidir;

	Kullanım Hakkı	İtfa Gideri (-)	31.12.2023 Net Değeri
Bina Kira Gideri	673.524	(134.704)	538.820
Toplam	673.524	(134.704)	538.820

	Kullanım Hakkı	İtfa Gideri (-)	31.12.2022 Net Değeri
Bina Kira Gideri	913.303	(91.330)	821.973
Toplam	913.303	(91.330)	821.973

Kiralama yükümlülüklerindeki faiz gideri 147.548 TL'dir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklardan ayrılan 87.187 TL itfa giderinin tamamı genel yönetim giderlerine aittir.

NOT 15 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI / YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Ertelenmiş vergi varlığı / yükümlülüğünü oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	31.12.2023	31.12.2022
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	298.501	225.803
Toplam	298.501	225.803

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından ve değerlendirme farklarından kaynaklanmaktadır.

AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

A. Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre kurumlar vergisi ve geçici vergi oranı %25 olarak uygulanmaktadır. (2022: %23) 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 (Arge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanmaktadır.

B. Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülüğü

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %25'tir (Önceki dönem: %23)

Ertelenmiş vergiye ve kurumlar vergisine baz teşkil eden kalemler aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yüküm.	Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yüküm.
Ertelenmiş Vergi				
A- Kıdem Tazminatı Karşılığı	24.615	4.923	134.710	26.942
B- Alacak Reeskontları	5.765	1.441	45.947	10.822
C- Şüpheli Alacak ve Donuk Ala. Karşılığı	5.251	1.214	11.699	2.925
D- Kullanım Hakkı Varlıklar İlişkin Düzeltmeler	398.485	91.223	241.715	48.343
E- Dava Karşılıkları	65.993	16.498	146.445	36.611
Ertelenen Vergi Varlıkları	500.109	115.299	580.516	125.643
A- Borç Reeskontları	(18.933)	(4.733)	(62.732)	(15.683)
B- Maddi ve Maddi Olm. Dur. Var. Amort.	(2.042.339)	(408.468)	(1.617.363)	(335.763)
C- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	(2.995)	(599)	-	-
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	(2.064.267)	(413.800)	(1.680.095)	(351.446)
Net Ertelenen Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü	(1.564.158)	(298.501)	(1.099.579)	(225.803)

NOT 16 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

A. Borç Karşılıkları

a- Kısa Vadeli Borç Karşılığı

Kısa Vadeli Karşılıkları	31.12.2023	31.12.2022
Dava Karşılıkları	65.993	146.445
Toplam	65.993	146.445

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli borç karşılığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022-Yoktur)



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

b-Uzun Vadeli Borç Karşılığı

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla uzun vadeli borç karşılığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022- Yoktur)

B. Koşullu Varlıklar ve Borçlar

Koşullu Varlıklar ve Borçlar

Şirketin koşullu varlığı ve borçları bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur.)

C. Alınan ve Verilen Teminatlar:

a-Şirket Tarafından Alınan Teminat-Rehin-İpotekler

Şirket tarafından alınan teminat-rehin-ipoteke bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

b- Şirket Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotekler

Şirket tarafından verilen teminat-rehin-ipoteke bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

NOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Personel Borçlar	127.013	-
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	47.672	-
Ödenecek Vergi ve Fonlar	29.427	42.261
Toplam	204.112	42.261

NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA KARŞILIKLAR

Şirket'in raporlama dönemi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

a- Kısa Vadeli Karşılıklar (Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar)

Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında ayırdığı kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir.

	31.12.2023	31.12.2022
İzin Karşılığı	-	11.276
Toplam	-	11.276

b- Uzun Vadeli Karşılıklar (Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar)

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Yürürlükteki İş Yasası 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 tazminatı olarak isten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 35.058,58 TL (31 Aralık 2022 – 19.982,83 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. Yeniden düzenlenmiş UMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Haklar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ekli finansal tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Bilanço tarihindeki karşılıklar, %24,93 yıllık enflasyon (31 Aralık 2022- %19,19) ve %25,00 faiz oranı (31 Aralık 2022- %15,75) varsayımlarına göre yaklaşık olarak elde edilen %0,06 reel iskonto oranı (31 Aralık 2022- %-2,89) kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, şirkete kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

	31.12.2023	31.12.2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	24.615	134.710
Toplam	24.615	134.710

Kıdem Tazminatı Hareketleri	31.12.2023	31.12.2022
a-Dönem başı kıdem tazminatları	134.710	45.998
b-Fiili ödemeler	-	-
c-Faiz maliyeti	6.154	21.216
d-Cari hizmet maliyetleri	14.661	127.416
e-Aktüeryal kazanç ve zararlar	(77.955)	(41.923)
f- Enflasyon etkisi	(52.955)	(17.997)
f-Dönem sonu kıdem tazminatları	24.615	134.710

NOT 19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a- Ödenmiş Sermaye

Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ödenmiş sermayesi 800.000 TL'dir. Şirket sermayesi 2.000 paya bölünmüş olup her bir pay 400 TL değerindedir.

27.07.2023 tarihinde Şirket ortaklarından Ali Rıza Topsakal 16.000 TL tutarında 40 adet hissesini Halil İbrahim Topsakal'a ve 8.000 TL tutarında 20 adet hissesini Ayhan İsmailoğlu'na devretmiştir. 27.07.2023 tarihinde Şirket ortaklarından Hasan Kırca 8.000 TL tutarında 20 adet hissesini Ayhan İsmailoğlu'na devretmiştir.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Şirketin sermayesini temsil eden ortakların adları, sermaye pay ve tutarları aşağıdaki gibidir:

Adı/Ünvanı	31.12.2023			31.12.2022		
	TL	PAY	ORAN	TL	PAY	ORAN
Ahmet Ziya TOPSAKAL	240.000	600	30%	240.000	600	30%
Canan TOPSAKAL	504.000	1.260	63%	504.000	1.260	63%
Ali Rıza TOPSAKAL	16.000	40	2%	40.000	100	5%
Hasan KIRCA	-	-	-	8.000	20	1%
Pınar ÖZDALKIRAN	8.000	20	1%	8.000	20	1%
Ayhan İSMAİLOĞLU	16.000	40	%2			
Halil İbrahim TOPSAKAL	16.000	40	%2			
Toplam	800.000	2.000	100%	800.000	2.000	100%
Sermaye Düzeltme Farkları	6.397.188	-	-	6.397.188	-	-
Toplam	7.197.188	-	-	7.197.188	-	-

b-Aktüeryal Kazanç/(Kayıp) Fonu

TMS 19'a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece TMS 19'un önceki versiyonun da izin verilen 'Koridor Yöntemi'ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır.

Değişiklikler, finansal durum tablolarında gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, TMS 19'un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirim oranı sonucu hesaplanan 'net bir faiz' tutarı kullanılmıştır.

Şirket bu kapsamda personeli ile ilgili tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zarar hesaplamış ve finansal tablolarda da göstermiştir.

	31.12.2023	31.12.2022
Aktüeryal Kazanç/Kayıp	95.128	33.538
Aktüeryal Kazanç/Kayıp	95.128	33.538

c- Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Yasal Yedekler: Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler tarihi ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karından yıllık %5 oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

	31.12.2023	31.12.2022
Yasal Yedekler	665.330	665.330
Özel Fonlar	38.623	38.623
Toplam	703.953	703.953



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 21 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Araştırma ve geliştirme giderleri, pazarlama satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerini oluşturan hesapların bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2023 31 Aralık 2023	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Araştırma ve Geliştirme Giderleri	-	-
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	-	-
Genel Yönetim Giderleri	(1.131.482)	(1.904.177)
Toplam	(1.131.482)	(1.904.177)

NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2023 31 Aralık 2023	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Konusu Kalmayan Karşılıklar	49.676	84.250
Reeskont Faiz Gelirleri	19.624	64.774
Kambiyo Karları	-	76
Hareketsiz Hesap Gelirleri	-	582.254
Diğer Gelirler	66.046	40.472
Toplam	135.346	771.826

NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2023 31 Aralık 2023	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
Karşılık Giderleri	(480)	(6.453)
Reeskont Faiz Giderleri	(7.322)	(19.410)
Diğer	(353.368)	(163.285)
Toplam	(361.170)	(189.148)

NOT 24 FİNANSMAN GELİRLERİ

Finansman gelirlerini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2023 31 Aralık 2023	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Finansman Gelirleri		
Faiz Gelirleri	1.238	92
Kambiyo Karları	35.240	-
Toplam	36.478	92



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'na (TL), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satan alma gücü eşimms göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman giderlerini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	01 Ocak 2023 31 Aralık 2023	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(157.525)	(110.332)
Kambiyo Zararları	(1.272)	
Toplam	(158.797)	(110.332)

NOT 26 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ GİDERİ/GELİRİ

Sürdürülen faaliyetler vergi gideri/gelirini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	01 Ocak 2023 31 Aralık 2023	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Dönem Kurumlar Vergisi ve Diğer Yasal Yüküm. Karş. (-)	-	(75.067)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(145.871)	(237.334)
Toplam	(145.871)	(312.401)

Kurumlar Vergisi

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

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2023 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı %25'tir (2022: %23). Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2023 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25'tir. (2022: %23).

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

Türkiye'de 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 Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 - 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %13 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alınan güncel esasa göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar Dipnot 15'te belirtilmiştir.

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, 2023 yılı gerçekleşecek vergilendirilebilir kazançlar için %25'tir. (2022: %23).

NOT 27 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ZARAR

Hisse Başına Kazanç/Zarar	31.12.2023	31.12.2022
Dönem karı/zararı	(1.385.466)	(605.730)
Hisse sayısı	2.000	2.000
Hisse başına kar / zarar	(692,73)	(302,86)

Hisse sayısı, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı, dönem boyunca ihraç edilen ve zaman ağırlık faktörüyle (hisselerin mevcut olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu bulunan oran) çarpılan adi hisse senedi sayısı ile düzeltilmiş dönem başı adi hisse senedi sayısını ifade eder.

NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetleri ve kullandığı finansal borçlardan dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların belirsizliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Sermaye risk yönetimi:

Sermayeyi yönetirken şirketin hedefleri, ortaklarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve şirketin faaliyetlerinin devamlılığını sağlayabilmektir.

Şirketin sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihraçı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Şirket sermayeyi borç/toplam öz sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam öz sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri ve ticari borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Dönem sonları itibarıyla net borç/toplam öz sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Toplam Borçlar	4.963.645	2.596.359
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	324.621	114.845
Net Borç	4.639.024	2.481.514
Toplam Öz Sermaye	1.884.148	3.296.406
Net Borç /Toplam Öz Sermaye Oranı	0,76	0,41

Kredi ve Alacak Riski Yönetimi:

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir. Alacak riski ise finansal varlıkları elinde bulundurma, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riski de taşımaktadır. Şirketin kredi ve alacak riski esas olarak ticari alacaklarından kaynaklanmaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf (ilişkili taraflar hariç) için ortalama riski kısıtlayarak ve gerektiği takdirde teminat alarak karşılamaktadır.

Şirket kredi riskini minimuma indirmek için, kredibilitesi yüksek taraflarla çalışmayı ve temerrüt durumundaki finansal zarar riskini azaltmak adına da gerekli gördüğü durumlarda teminat alma politikasını benimsemiştir. Şirket işlem yaptığı tarafların kredibilitesini takip eder ve yaptığı finansal yatırımlarda da ilgili enstrümanların kredi notunu yatırım tercihini yaparken göz önünde bulundurur. Kredi notları, eğer mevcutsa, bağımsız derecelendirme kuruluşlarından temin edilir. Kredi notlarının temin edilememesi ya da olmaması durumunda Şirket, piyasadan elde ettiği bilgileri ve ticari kayıtlarını kullanarak, önemli müşterilerinin kredibilitelerine ilişkin değerlendirmelerini kendi yapar. Şirket, bu değerlendirmeleri düzenli olarak günceller ve ilgili taraflarla yapılan toplam işlem bedellerini de göz önünde bulundurarak kredi riskini yönetir. Yeni bir müşteri kabul edilirken müşterinin kredibilitesi ilgili departmanlar tarafından değerlendirilir ve gerekli görülen durumlarda teminat alınarak uygun kredi limitlerini tanımlanır.

Ticari alacaklar, şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerekli görüldüğü durumlarda uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nda (TL), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü enflasyonu göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalman kredi riskleri (31.12.2023):

	Alacaklar				Nakit ve Benzeri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat ve Likit Fonlar	Nakit ve Benzerleri
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2023						
Raporlama Tarihi itibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski	-	188.905	-	32.794	228.237	96.384
-Azami Riskin Teminat, vs. ile Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi Geçmemiş Ya Da Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Değer Değeri	-	188.905	-	32.794	228.237	96.384
B. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Değer Değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlık Net Değer Değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (Brüt Değer Değeri)	-	3.285	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(3.285)	-	-	-	-
- Net Değerin Teminat, vs. ile Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Değer Değeri)	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar	-	-	-	-	-	-
-Brüt Değeri	-	1.966	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	(1.966)	-	-	-	-



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla salın zımna göre esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri (31.12.2022):

	Alacaklar				Nakit ve Benzeri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat ve Likit Fonlar	Nakit ve Benzerleri
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2022						
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski	-	1.294.435	2.338.801	54.035	72.070	42.775
-Azami Riskin Teminat, vs. ile Güvence Altına Alınmış Kısmı:	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi Geçmemiş Ya Da Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	-	1.294.435	2.338.801	54.035	72.070	42.775
B. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlık Net Defter Değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	20.786	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(20.786)	-	-	-	-
- Net Değerin Teminat, vs. ile Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar	-	-	-	-	-	-
-Brüt Değeri	-	13.279	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	(13.279)	-	-	-	-



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Finansal varlıkların kredi kalitesine ilişkin açıklamaları:

Finansal varlıklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir. Şirket vadesi geçen alacağın 3.285 TL tamamı için şüpheli alacak karşılığı ayırmıştır. (31 Aralık 2022 – 20.786 TL)

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklar yoktur. (31 Aralık 2022 - Yoktur.)

Likidite Riski:

Şirket'in fon kaynağı olarak bankaları, satıcılarını ve hissedarlarını kullanma hakkı vardır. Şirket, stratejisi dahilinde belirlenen hedeflerini gerçekleştirmek için gerekli olan fonlama şartlarındaki değişimleri saptayarak ve izleyerek likidite riskini sürekli olarak değerlendirmektedir.

Likidite Riski Tablosu

31.12.2023

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	4.551.663	4.912.111	4.218.361	138.750	555.000
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	398.485	740.000	46.250	138.750	555.000
Diğer Finansal Borçlar	596.347	596.347	596.347	-	-
Ticari Borçlar	460.258	479.191	479.191	-	-
Diğer Borçlar	2.892.461	2.892.461	2.892.461	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	204.112	204.112	204.112	-	-

31.12.2022

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2.048.445	2.704.060	1.550.650	98.864	1.054.547
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	593.483	1.186.365	32.955	98.864	1.054.547
Diğer Finansal Borçlar	22.758	22.758	22.758	-	-
Ticari Borçlar	1.118.859	1.181.592	1.181.592	-	-
Diğer Borçlar	271.084	271.084	271.084	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	42.261	42.261	42.261	-	-

Piyasa ve Yabancı Para Riski:

Şirket satışlarının büyük kısmı Türk Lirası cinsinden olup, satışlara bağlı yabancı para kur riski düşüktür. Ticari borçlar ve finansal yükümlülükler arasında dövizli borç mevcut değildir. Bu sebeple şirket için kur riski mevcut değildir.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

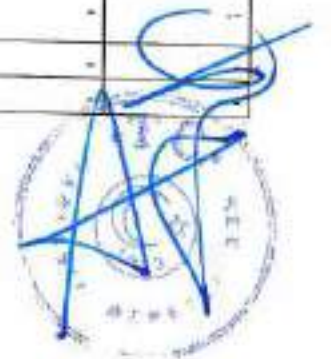
Sektördeki fiyat değişiklikleri ve piyasa koşulları düzenli olarak takip edilerek gerekli fiyat ayarlamaları anında yapılmaktadır.

Cari yılda şirketin maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri ölçme yöntemlerinde önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yabancı varlık ve yükümlülüğü orijinal ve Türk Lirası para birimleri cinsinden döviz pozisyon tablosu aşağıdaki gibidir (31 Aralık 2022 - Yoktur.);

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU

31 ARALIK 2023	TL Karşılığı	USD	EURO	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	94.975	1	2.915	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	94.975	1	2.915	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	94.975	1	2.915	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-	-
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	94.975	1	2.915	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23)(=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	94.975	1	2.915	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmı	-	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısmı	-	-	-	-



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in USD, EURO ve GBP kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zarardaki artış ifade etmektedir.

Aşağıdaki Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosundan görüldüğü gibi kur farkı karı sonucu brüt kar 9.498 TL daha yüksek / düşük olacaktır.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
	Cari Dönem	
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
USD kurunun %10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	3	(3)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	3	(3)
EURO kurunun %10 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	9.495	9.495
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(9.495)	(9.495)
GBP kurunun %10 değişmesi halinde:		
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	-	-
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- GBP Net Etki (7+8)	-	-
TOPLAM (3+6+9)	9.498	(9.498)

NOT 29 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2023	31.12.2022
Kasa Hesabı	96.384	42.775
Bankalar	228.237	72.070
-Vadesiz Mevduat	228.237	72.070
Toplam	324.621	114.845

Şirketin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bloke hazır değerleri bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

NOT 30 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Ortaklık yapısına ilişkin bilgiler Not 1 ve 19'da açıklanmıştır.

Tanımlanmış fayda planlarından aktüeryal kazanç / kayıplar, yabancı para çevrim farkları ve kardan ayrılan yedekler hareketlerine ilişkin bilgiler Not 19'da detaylı açıklanmıştır.



AKTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 31 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

31 Aralık 2023 tarihinde 23.489,83 TL olan kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2024 – 30 Haziran 2024 tarihleri arasında geçerli olmak üzere 35.058,58 TL olarak belirlenmiştir.

NOT 32 AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Finansal Tablo Açıklamaları:

Şirket 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla faaliyetleri kapsamı gereği olarak 5.000.000 TL tutarında mesleki sorumluluk sigortası yaptırmıştır.

Önceki Dönem Finansal Tablolarına Yapılan Sınıflamalar ve Nitelikleri

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmaktadır.

Önemli Muhasebe Politikaları

Şirketin finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları Not 2'de yer alan Finansal Araçlar notunda açıklanmaktadır.

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir (tutarlar KDV hariçtir):

	2023	2022
a) Bağımsız Denetim Ücreti:	40.000 TL	32.955 TL
b) Diğer Hizmetlere İlişkin Ücretler:	-	-
Diğer Güvence Hizmetlerine İlişkin Ücret:	-	-
Vergi Danışmanlık Hizmetlerine İlişkin Ücret:	-	-
Bağımsız Denetim Dışı Diğer Hizmetlere İlişkin Ücretler:	-	-

