

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ  
31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR, NOTLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na**

### **Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

#### **Görüş**

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (Not 2) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### **Görüşün Dayanağı**

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



## Kilit Denetim Konuları

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

### Kilit denetim konusu

### Konunun denetimde nasıl ele alındığı

#### *Hasılatın kaydedilmesi*

31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile Şirket'in satış gelirleri 1.896.981 TL tutarında olup değerlendirme hizmeti gelirlerinden oluşmaktadır. Hasılatın, performans takibi açısından önemli bir ölçüm kriteri olması ve büyüklük göstergelerinden birisi olması sebebiyle hasılatın kaydedilmesi kilit denetim konusu olarak seçilmiştir.

Şirket'in hasılatı ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin bilgiler Not 2 ve Not 15'de yer almaktadır.

Hasılat için denetimlerimiz ana hatlarıyla aşağıdakileri içermektedir:  
-Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik Şirket'in muhasebe politikasının uygunluğu değerlendirilmesi,  
-Hasılat tutarının doğru dönemde finansal tablolara yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi,  
-Olağandışı işlemlerin varlığının tespit edilmesi amacıyla analitik inceleme ve detay testlerin yapılması,  
-Maddi doğrulama prosedürleri ile faturalanmış olan satışların uygulanan muhasebe politikasına göre gerçekleşen hasılat olup olmadığı test edilmesi,  
-Örnekleme seçimi ile belirlemiş olduğumuz müşteriler için doğrudan temin edilen dış teyitler ile ticari alacakların varlığı ve bakiyelerin doğruluğu test edilmesi.

## Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

## Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

## **Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)**

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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

### **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor**

a) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

b) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Saat'tir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.  
(Associate member of PRAXITY AISBL)

  
Mehmet Saat, YMM  
Sorumlu Denetçi  
14 Mart 2022, İstanbul

## İÇİNDEKİLER

Sayfa No

FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	4
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	5- 33

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b>Cari / Dönen Varlıklar</b>		<b>671.706</b>	<b>1.265.969</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	416.585	479.564
Ticari Alacaklar	5	230.066	50.357
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3-6	--	702.103
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	--	5.939
Peşin Ödenmiş Giderler	8	25.055	22.277
Diğer Dönen Varlıklar	7	--	5.729
<b>Cari Olmayan / Duran Varlıklar</b>		<b>581.359</b>	<b>159.193</b>
Maddi Duran Varlıklar	9	522.953	113.340
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	27.470	10.064
Ertelenmiş Vergi Varlığı	20	30.936	35.789
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.253.065</b>	<b>1.425.162</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>348.738</b>	<b>231.426</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	12	145.259	110.173
Ticari Borçlar	5	64.134	34.004
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	68.470	10.198
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar	3-6	69.294	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Borçlar	6	365	1.203
Ertelenmiş Gelirler	8	1.550	4.270
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	20	(334)	47.020
Kısa Vadeli Karşılıkları			
- Dava Karşılıkları	11	--	24.558
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>98.708</b>	<b>153.535</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	12	33.087	107.808
Kıdem Tazminatı Karşılığı	13	65.621	45.727
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>805.619</b>	<b>1.040.201</b>
Ödenmiş Sermaye	14	1.000.000	1.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Diğer Kazançlar / (Kayıplar)		(12.073)	793
Geçmiş Yıllar Zararları		39.408	(252.564)
Net Dönem Karı/Zararı		(221.716)	291.972
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.253.065</b>	<b>1.425.162</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
 KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU  
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2021	Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2020
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	15	1.896.981	1.447.769
Satışların Maliyeti (-)	15	(1.702.315)	(834.858)
<b>Brüt Esas Faaliyet Karı</b>		<b>194.666</b>	<b>612.911</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(476.386)	(270.778)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	105.871	63.306
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	17	(37.849)	(46.527)
<b>Faaliyet Karı</b>		<b>(213.698)</b>	<b>358.912</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	6.782	--
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı</b>		<b>(206.916)</b>	<b>358.912</b>
Finansman Geliri	18	8.161	--
Finansman Gideri (-)	18	(14.891)	(13.921)
<b>Vergi Öncesi Karı/Zararı</b>		<b>(213.646)</b>	<b>344.991</b>
<b>Vergi Gideri</b>		<b>(8.070)</b>	<b>(53.019)</b>
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	20	--	(59.134)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	20	(8.070)	6.115
<b>Dönem Karı/Zararı</b>		<b>(221.716)</b>	<b>291.972</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>		<b>(221,716)</b>	<b>649,459</b>
Pay Başına Kazanç/Kayıp	21	(221,716)	649,459
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER) KISMI</b>			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	13	(16.083)	(8.618)
- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	20	3.217	1.724
<b>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</b>		<b>(12.866)</b>	<b>(6.894)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(234.582)</b>	<b>285.078</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.



## KUZUY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

## ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Sermaye	Aktieryal Kazanç / (Kayıp)	Geçmiş Yıllar Zararları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2020 Bakiyesi</b>	390.000	7.687	(255.822)	3.258	145.123
Sermaye Artırımı	610.000	--	--	--	610.000
Transfer	--	--	3.258	(3.258)	--
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)	--	(6.894)	--	291.972	285.078
<b>31 Aralık 2020 Bakiyesi</b>	<b>1.000.000</b>	<b>793</b>	<b>(252.564)</b>	<b>291.972</b>	<b>1.040.201</b>
<b>1 Ocak 2021 Bakiyesi</b>	<b>1.000.000</b>	<b>793</b>	<b>(252.564)</b>	<b>291.972</b>	<b>1.040.201</b>
Transfer	--	--	291.972	(291.972)	--
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)	--	(12.866)	--	(221.716)	(234.582)
<b>31 Aralık 2021 Bakiyesi</b>	<b>1.000.000</b>	<b>(12.073)</b>	<b>39.408</b>	<b>(221.716)</b>	<b>805.619</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2021	Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2020
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>531.000</b>	<b>(330.641)</b>
Dönem Net Karı/Zararı		(221.716)	291.972
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>752.716</b>	<b>(622.613)</b>
Amortisman ve İtfa Gideriyle İlgili Düzeltmeler	9-10	127.325	50.824
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	12	(20.747)	38.696
Vergi Geliri İle İlgili Düzeltmeler		8.070	53.019
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	6	(179.709)	154.996
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	5	708.042	(708.042)
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		58.503	(28.689)
Ticari Borçlardaki Değişim	5	30.130	(81.989)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	6	68.456	(95.253)
Vergi İadeleri/Ödemeleri	20	(47.354)	(6.175)
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>		<b>(554.344)</b>	<b>(42.827)</b>
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Alımları Nedeniyle Oluşan Nakit Çıkışları	9-10	(554.344)	(42.827)
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>(39.635)</b>	<b>750.214</b>
Sermaye Arttırımından Nakit Artışı	14	--	610.000
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/(Çıkışları), Net	12	(39.635)	140.214
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>		<b>(62.979)</b>	<b>376.746</b>
<b>D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>479.564</b>	<b>102.818</b>
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)</b>	<b>4</b>	<b>416.585</b>	<b>479.564</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Şirket") 27 Ocak 2016 yılında Samsun’da kurulmuştur. Şirket ana sözleşmesinde faaliyet konusu; yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda Kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.

Şirket’in kayıtlı merkez adresi Kuzey Yıldızı Mahallesi 100.Yıl Bulvarı No:38/45 Canik / SAMSUN’dur.

Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 15’tir (31 Aralık 2020: 11 personel).

Şirket’in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı
Berat Deniz Öztürk	50,00	500.000	50,00	500.000
Aslı Tekcan	50,00	500.000	50,00	500.000
	<b>100,00</b>	<b>1.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>1.000.000</b>

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") uygulamaktadır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisi’ne uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

**Finansal Tabloların Onaylanması**

Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

**2.2 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi**

Şirket’in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası’dır ("TL").

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.3 İşletmenin Sürekliliği**

Şirket'in finansal tabloları, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları**

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**a) 1 Ocak 2021 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar**

**Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler)**

Aralık 2020'de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

***IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama***

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

#### **a) 1 Ocak 2021 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)**

##### ***Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar***

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

##### ***Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması***

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

##### ***İlave Açıklamalar***

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara İlişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

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

#### **TFRS 16 Değişiklikleri – Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik**

Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

#### **b) 31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar**

##### **TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri**

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021'de yayınlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

TFRS 17'nin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

##### **TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması**

Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

##### **TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik**

KGK, Temmuz 2020'de Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır. Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3'te, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018'de yayınlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**b) 31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)**

**TMS 16 Değişiklikleri – Kullanım Amacına Uygun Hale Getirme**

KGK, Temmuz 2020’de TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan “Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme”değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikle birlikte, artık bir şirketin, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, elde edilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve satışı gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zararda muhasebeleştirecektir.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır- özellikle, yapılan değişiklikte birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır. Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**TMS 37 Değişiklikleri – Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler-Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyetleri**

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da değişiklik yapan “Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler- Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri” değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı**

Ağustos 2021’de KGK, TMS 8’de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir. Değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir.

TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 8’de yapılan bu değişikliğin, Şirket’in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

#### **b) 31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)**

##### **TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerinin önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 1'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

##### **TMS 12 Değişiklikleri – Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir.

TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 12'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

##### **TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları**

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelenmiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliğin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

##### **Yıllık İyileştirmeler -2018-2020 Dönemi- TFRS'deki İyileştirmeler**

Yürürlükteki standartlar için yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.



## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

#### **b) 31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)**

#### **Yıllık İyileştirmeler -2018-2020 Dönemi- TFRS'deki İyileştirmeler (Devamı)**

##### ***TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması***

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1'in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS'ye geçiş tarihine göre ana ortaklığın finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir. Bu değişiklikle birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı muafiyetin uygulanması suretiyle i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak TFRS'ye geçişi kolaylaştıracaktır.

##### ***TFRS 9- Finansal Araçlar***

Bu değişiklik, alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde, dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sıfatları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

##### ***TMS 41- Tarımsal Faaliyetler***

Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergiler için yapılan ödemelerin dikkate alınmamasına yönelik hükümü kaldırmak suretiyle, TMS 41'deki gerçeğe uygun değer ölçüm hükümlerinin TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü'nde gerçeğe uygun değer belirlenmesinde dikkate alınması öngörülen işlem maliyetleri ile uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, uygun olan durumlarda, TFRS 13'ün kullanılmasına yönelik esneklik sağlamaktadır.

### **2.5 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

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

### **2.6 Netleştirme / Mahsup**

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal tabloda net değerleri ile gösterilirler.

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

#### **Nakit ve nakit benzerleri**

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para mevduatları ve vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri, kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır.

#### **Ticari alacaklar**

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

Şirket, TFRS 9'un finansal varlıklar için öngördüğü beklenen kredi zararları modelini itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen ticari alacaklarına uygulamıştır. Şirket, kolaylaştırılmış yöntemi uygulayıp ticari alacaklar üzerindeki ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirme yolunu seçmiş ancak yaptığı değerlendirme sonucunda, ticari alacakların kredi riskini düşük olması nedeniyle, bir değer düşüklüğü karşılığı ayırmamıştır.

#### **Ticari borçlar**

Ticari borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden itfa edilmiş maliyet değeriyle kayıtlarda yer almaktadır.

#### **Maddi duran varlıklar**

Maddi duran varlıklar satın alım maliyet değerinden, birikmiş tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı ve iadesi mümkün olmayan vergiler ve maddi varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	Amortisman Yılı
Taşıtlar	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	5 yıl
Özel maliyet	5 yıl

1 Ocak 2005 tarihinden önce alınan maddi duran varlıklar enflasyon etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden taşınmaktadır.

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **Hasılatın Kaydedilmesi**

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

Şirket, TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaktadır.

- (a) Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması
- (d) İşlem fiyatının sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

#### **Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

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

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

#### **Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler**

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

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

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Sermaye ve temettüleri**

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

**Nakit akış tablosu**

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

**Dövizli işlemler**

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

Şirket Yönetimi dövizli bakiyelerinin çevriminde, 31 Aralık 2021 tarihli spot kur yerine 30 Aralık 2021 tarihli alış kurundan çevrilmesi durumu değerlendirmiş ve finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmaması nedeniyle 30 Aralık 2021 tarihli alış kurunu kullanmayı tercih etmiştir.

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
ABD Doları	12,9775	7,3405
Euro	14,6823	9,0079

**İlişkili taraflar**

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

**Banka kredileri**

Krediler, alındıkları tarihlerde alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Uzun vadeli krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İskonto işlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti, oluştuğunda kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

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

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

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasifinin hesaplanmasında, Şirket'in bu geçici farkları kullanabileceğini düşündüğü tarihlerde geçerli olacak vergi oranları –bilanço tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş veya girmesi kesinleşmiş olan oranlar baz alınarak- kullanılmaktadır.

Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir.

#### **Kiralama işlemleri**

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin bir kiralama sözleşmesi niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemini içerdiği kabul edilir. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir.

Şirket başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar için kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle gider olarak kaydedilmektedir.

#### **Çalışanlara sağlanan faydalar**

##### Tanımlanmış fayda planı

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

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

##### Tanımlanmış katkı planı

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

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar başlıca haklar ve bilgisayar yazılımlarından oluşan varlıklar olup ilk olarak alış fiyatından değerlendirilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar gelecekte ekonomik fayda elde edilebilmesi ve maliyetin doğru bir şekilde belirlenebilmesi durumunda aktifleştirilirler. İlk kayıt sonrasında maddi olmayan duran varlıklar, maliyetten birikmiş itfa payı ve var ise birikmiş değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonraki değerleriyle gösterilmektedir. Maddi olmayan duran varlıklar tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortismanına tabi tutulmuştur.

#### **Pay başına kazanç**

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

### **2.8 Önemli Muhasebe Tahminleri ve Varsayımları**

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

#### **Faydalı ömür:**

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

#### **Kıdem tazminatı**

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

#### **Şüpheli alacak karşılığı**

Şirket yönetimi vadesi geçmiş ve tahsilat riski taşıyan alacaklar ile dava ve icra aşamasındaki alacaklar için karşılık ayırmaktadır.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya notlarda gösterilmektedir.

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAFLAR**

**a) Alacak / Borç Bakiyeleri**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları ve ilişkili taraflara ticari borçları bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ortaklara borçlar	69.294	--
	<b>69.294</b>	<b>--</b>

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ortaklardan alacaklar	--	702.103
	<b>--</b>	<b>702.103</b>

Şirket'in adet faiz gelirleri Not 18'de açıklanmıştır.

**b) Alışlar/Satışlar**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara alış veya satışları bulunmamaktadır.

**c) Üst Yönetime Sağlanan Fayda Ve Menfaatler**

1 Ocak- 31 Aralık 2021 dönemi içerisinde üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler toplamı 72.689 TL'dir (1 Ocak - 31 Aralık 2020: Yoktur).

**NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kasa	72.991	--
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	112.813	479.564
- Vadeli mevduat	230.781	--
	<b>416.585</b>	<b>479.564</b>

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla vadeli hesaplarının detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	31 Aralık 2021				31 Aralık 2020		
	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL vadeli	%17	27.01.2022	230.781	230.781	--	--	--
				<b>230.781</b>			<b>--</b>

**NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Ticari Alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar	230.066	50.357
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	--	--
	<b>230.066</b>	<b>50.357</b>
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	--	--
	<b>230.066</b>	<b>50.357</b>
	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Dönem başı karşılık tutarı	--	(20.094)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	--	--
Konusu kalmayan karşılıklar	--	20.094
	--	--

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Ticari borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ticari borçlar	64.134	34.004
	<b>64.134</b>	<b>34.004</b>

**NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Diğer Alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ortaklardan alacaklar (Not 3)	--	702.103
Vergi dairesinden alacaklar	--	5.939
	--	<b>708.042</b>



**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ortaklara borçlar (Not 3)	69.294	--
Diğer borçlar	365	1.203
	<b>69.659</b>	<b>1.203</b>

**NOT 7 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Devreden KDV	--	5.729
	<b>--</b>	<b>5.729</b>

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla diğer yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur).

**NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Peşin ödenmiş giderler</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Verilen avanslar	2.500	1.750
Gelecek aylara ait giderler	22.555	20.527
	<b>25.055</b>	<b>22.277</b>

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

<b>Ertelenmiş gelirler</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Alınan avanslar	1.550	4.270
	<b>1.550</b>	<b>4.270</b>

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllar içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

<b>Cari Dönem</b>	<b>1 Ocak 2021</b>	<b>İlaveler</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Maliyet</b>			
Özel maliyetler	84.566	23.867	108.433
Taşıtlar	--	340.364	340.364
Döşeme ve demirbaşlar	195.286	167.613	362.899
	<b>279.852</b>	<b>531.844</b>	<b>811.696</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>			
Özel maliyetler	54.669	16.304	70.973
Taşıtlar	--	61.673	61.673
Döşeme ve demirbaşlar	111.843	44.254	156.097
	<b>166.512</b>	<b>122.231</b>	<b>288.743</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>113.340</b>		<b>522.953</b>
<b>Önceki Dönem</b>	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>İlaveler</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Maliyet</b>			
Özel maliyetler	74.849	9.717	84.566
Döşeme ve demirbaşlar	168.845	26.441	195.286
	<b>243.694</b>	<b>36.158</b>	<b>279.852</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>			
Özel maliyetler	39.537	15.132	54.669
Döşeme ve demirbaşlar	79.148	32.695	111.843
	<b>118.685</b>	<b>47.827</b>	<b>166.512</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>125.009</b>		<b>113.340</b>

Amortismanlar, hizmet üretim maliyetlerinde muhasebeleştirilmiştir.

**NOT 10 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllar içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

<b>Cari Dönem</b>	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>İlaveler</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>İlaveler</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Maliyet</b>					
Haklar	6.575	6.669	13.244	22.500	35.744
	<b>6.575</b>	<b>6.669</b>	<b>13.244</b>	<b>22.500</b>	<b>35.744</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Haklar	183	2.997	3.180	5.094	8.274
	<b>183</b>	<b>2.997</b>	<b>3.180</b>	<b>5.094</b>	<b>8.274</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>6.392</b>		<b>10.064</b>		<b>27.470</b>

**NOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR****11.1 Kısa vadeli borç karşılıkları**

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dava karşılıkları	--	24.558
	--	<b>24.558</b>

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı karşılık tutarı	(24.558)	--
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	--	(24.558)
Konusu kalmayan karşılıklar	24.558	--
	--	<b>(24.558)</b>

**11.2 Dava ve ihtilaflar**

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine veya lehine açılmış dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 24.558 TL aleyhine açılmış dava bulunmaktadır).

**11.3 Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler**

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen teminatlar	750.000	1.050.000
Kredi garanti fonu kefaletleri	89.228	145.376
	<b>839.228</b>	<b>1.195.376</b>

**NOT 12 – BORÇLANMALAR**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>		
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları (TL)	84.407	84.792
Kredi kartı borçları	60.852	25.381
<b>Uzun vadeli borçlanmalar</b>		
Uzun vadeli borçlanmalar (TL)	33.087	107.808
	<b>178.346</b>	<b>217.981</b>

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kredilerin ortalama faiz oranı %8,98'dir.

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 12 – BORÇLANMALAR (Devamı)**

Kredilerin vade yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
0-6 ay	96.905	61.818
6-12 ay	48.354	48.355
1-2 yıl	33.087	77.448
2-5 yıl	--	30.360
	<b>178.346</b>	<b>217.981</b>

**NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR****13.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Personele borçlar	1.111	3.053
Ödenecek vergi ve fonlar	40.674	1.746
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	26.685	5.399
	<b>68.470</b>	<b>10.198</b>

**13.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar****Kıdem Tazminatı karşılığı**

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 10.848,59 TL (31 Aralık 2020: 7.638,96 TL) tavanından hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)**

**13.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar (Devamı)**

**Kıdem Tazminatı karşılığı (Devamı)**

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %17,00 enflasyon oranı ve %21,00 iskonto oranı varsayımına göre, %3,42 reel iskonto oranı (31 Aralık 2020: %3,37) ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b>Dönem başı</b>	45.727	22.971
Ödemeler	(26.624)	--
Faiz maliyeti	1.564	219
Cari hizmet maliyeti	28.871	13.919
Aktüeryal kayıp/kazanç	16.083	8.618
<b>Dönem sonu itibarıyla karşılık</b>	<b>65.621</b>	<b>45.727</b>

**NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR**

Şirket'in sermayesi 1.000.000 TL olup, her biri 1.000 TL itibari kıymette ve tamamı nama yazılı 1.000 paya bölünmüştür. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Aslı Tekcan	%50,00	500.000	%50,00	500.000
Berat Deniz Öztürk	%50,00	500.000	%50,00	500.000
	<b>%100,00</b>	<b>1.000.000</b>	<b>%100,00</b>	<b>1.000.000</b>

Şirketin sermayesi 1.000.000 TL 'dir. Bu sermayenin her biri 1.000 TL nominal bedelli 1.000 adet paya bölünmüş olup imtiyazlı pay bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 1.000.000 TL tutarında ve 1.000 adet). Sermayenin tamamı ödenmiştir.

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

---

**NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**

**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

**Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları:**

UMS-19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

**Kar dağıtımı:**

Seri: II, No: 19.1 "Kar Payı Tebliği"ne göre ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur. Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabilir dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

Şirket 2021 yılı içerisinde kar payı dağıtmamıştır (2020: Yoktur).

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 15 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla satış gelirleri ve satışların maliyetleri ile ilgili detaylar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
<i>Zamanın belli bir anında;</i>		
Ekspertiz gelirleri	2.021.489	1.447.769
<b>Brüt satışlar</b>	<b>2.021.489</b>	<b>1.447.769</b>
Satış iadeleri	(124.508)	--
<b>Net satışlar</b>	<b>1.896.981</b>	<b>1.447.769</b>
	1 Ocak –	1 Ocak –
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b>Satışların maliyeti</b>		
Personel giderleri	721.057	228.166
Ekspertiz giderleri	591.887	417.882
Amortisman giderleri	127.325	50.824
Akaryakıt ve araç giderleri	86.825	34.628
Kira gideri	59.625	45.966
Sigorta giderleri	34.470	24.877
Diğer giderler	81.126	32.515
<b>Satışların hizmet maliyeti</b>	<b>1.702.315</b>	<b>834.858</b>

**NOT 16 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderlerine ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Vergi resmi harçlar	221.331	7.304
Danışmanlık giderleri	122.570	45.304
Kira giderleri	76.059	163.948
Ofis giderleri	26.085	30.341
Yemek giderleri	20.866	10.785
Diğer	9.475	13.096
	<b>476.386</b>	<b>270.778</b>

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
SGK prim teşvik gelirleri	81.313	63.306
Konusu kalmayan karşılıklar	24.558	--
	<b>105.871</b>	<b>63.306</b>

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Dava karşılık giderleri	--	24.558
Kanunen kabul edilmeyen giderler	37.849	21.969
	<b>37.849</b>	<b>46.527</b>

**NOT 18 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Kredi faiz giderleri	14.891	13.921
	<b>14.891</b>	<b>13.921</b>

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Adat faiz gelirleri (Not 3)	8.161	--
	<b>8.161</b>	<b>--</b>

**NOT 19 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Vadeli mevduat faiz geliri	6.782	--
	<b>6.782</b>	<b>--</b>



**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 20 – GELİR VERGİLERİ**

**Kurumlar Vergisi**

Şirket ve Türkiye’de yerleşik bağlı ortaklıkları, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır (31 Aralık 2020: %22). Bu değişiklik 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır.

Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye’de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye’de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye’de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kurumlar vergisi karşılığı	--	59.134
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	(334)	(12.114)
<b>Ödenecek kurumlar vergisi</b>	<b>(334)</b>	<b>47.020</b>

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Cari kurumlar vergisi	--	(59.134)
Ertelenmiş vergi geliri	(8.070)	6.115
	<b>(8.070)</b>	<b>(53.019)</b>

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 20 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)**

**Kurumlar Vergisi (Devamı)**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla vergi gelir / giderinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Vergi öncesi muhasebe zararı	(213.646)	344.991
Yerel vergi oranı % 25 üzerinden hesaplanan vergi	(53.412)	75.898
Kanunen kabul edilmeyen giderler	15.930	4.833
Vergi etkisi bulunmayan giderlerin etkisi	45.552	(27.712)
	<b>8.070</b>	<b>53.019</b>

**Ertelenmiş vergiler**

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, 2022 yılı için %23 ve diğer yıllar için ise %20'dir (31 Aralık 2020: %20).

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlık /(Yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Amortisman/İtfa payları	89.788	110.037	17.958	22.007
Kıdem tazminatı karşılığı	65.621	45.727	13.124	9.145
Şüpheli alacak karşılığı	--	24.558	--	4.912
Diğer	(636)	(1.372)	(146)	(275)
Ertelenmiş vergi varlıkları			31.082	36.064
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)			(146)	(275)
<b>Ertelenen vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net</b>			<b>30.936</b>	<b>35.789</b>

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları hareketleri aşağıdaki gibidir;

Ertelenmiş vergi varlıkları:	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	35.789	27.950
Özkaynağa yansıtılan	3.217	1.724
Ertelenmiş vergi geliri	(8.070)	6.115
<b>31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>30.936</b>	<b>35.789</b>

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 21 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP**

Pay başına zarar, hissedarlara ait net zararın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla hisse başına zararı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Net dönem karı/(zararı )	(221.716)	291.972
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	1.000	450
<b>Pay Başına Kazanç/(Kayıp)</b>	<b>(221,716)</b>	<b>649,459</b>

**NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Finansal risk yönetimi**

Şirket'in mali işler bölümü, finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren faaliyet raporları vasıtasıyla izlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, faiz oranı riski ve menkul kıymet piyasası riski içerir), kredi riski, likidite riskini kapsar.

Şirket'in finansman ihtiyacının en önemli belirleyicisi olan ticari borçları ile ticari alacak ve stoklarının farkından oluşan 'net işletme sermayesi ihtiyacı' Şirket'in özkaynakları ve gerekli olması durumunda kısa vadeli banka kredileri ile karşılanmaktadır. Bu itibarla ticari alacakların dağılımı, ödeme koşulları ve kredi kalitesinin izlenmesi ve kontrolü açısından 'risk yönetimi' büyük önem arz ettiğinden müşteri riskleri sürekli olarak izlenmektedir.

Şirket'in finansal risk yönetim politikalarında önceki döneme göre değişiklik olmamıştır.

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
**(Devamı)**

**Kredi riski**

Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı finansal araçları ve tutarları aşağıdaki gibidir;

<b>Cari dönem</b>	<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>Diğer Alacaklar</b>	<b>Bankalardaki Mevduat</b>
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	<b>230.066</b>		<b>343.594</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	<b>230.066</b>	--	<b>343.594</b>
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	--	--	--

(\*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenirlüğünde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
**(Devamı)**

**Kredi riski (Devamı)**

<b>Geçmiş Dönem</b>	<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>Diğer Alacaklar</b>	<b>Bankalardaki Mevduat</b>
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	50.357	708.042	479.564
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	50.357	708.042	479.564
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	--	--	--

(\*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

**Likidite riski**

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in likidite risk tablosu aşağıdaki gibidir;

**31 Aralık 2021**

<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>	<b>Defter değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</b>	<b>6 aydan kısa</b>	<b>6 - 12 ay arası</b>	<b>1-2 yıl arası</b>	<b>2-5 yıl arası</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>312.139</b>	<b>312.139</b>	<b>230.698</b>	<b>48.354</b>	<b>33.087</b>	<b>--</b>
Borçlanmalar	178.346	178.346	96.905	48.354	33.087	--
Ticari borçlar	64.134	64.134	64.134	--	--	--
Diğer borçlar	69.659	69.659	69.659	--	--	--

**KUZUY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
**(Devamı)**

**Likidite riski (Devamı)**

31 Aralık 2020

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	6 aydan kısa	6 - 12 ay arası	1-2 yıl arası	2-5 yıl arası
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>						
Borçlanmalar	253.188	253.188	97.025	48.355	77.448	30.360
Ticari borçlar	217.981	217.981	61.818	48.355	77.448	30.360
Diğer borçlar	34.004	34.004	34.004	--	--	--
	1.203	1.203	1.203	--	--	--

**Piyasa riski**

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda veya menkul kıymetlerin değerinde meydana gelecek ve Şirket'i olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

**Kur riski**

Şirket'in döviz cinsinden finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur).

**Faiz oranı riski**

Şirket'in kullandığı banka kredileri sabit faizli olduğundan dolayı Şirket faiz oranında meydana gelen değişikliklerden etkilenmemektedir.

**Sermaye riski yönetimi**

Şirket sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam borçlar	447.446	384.961
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 4)	(416.585)	(479.564)
<b>Net borç</b>	<b>30.861</b>	<b>(94.603)</b>
Toplam özsermaye	805.619	1.040.201
Toplam sermaye	836.480	945.598
<b>Borç/sermaye oranı</b>	<b>0,04</b>	<b>(0,10)</b>

**KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

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

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

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

**Finansal varlıklar**

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

**Finansal yükümlülükler**

Ticari borçların ve diğer borçlar taşınan değerinin rayiç değeri olduğu düşünülmektedir. Krediler, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir.

**NOT 24- BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER**

1) Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 7.250 TL tutarındadır (31 Aralık 2020: 6.500 TL).

2) Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.

**NOT 25- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

**NOT 26- DİĞER HUSUSLAR**

Yoktur.