

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLAR, NOTLAR VE DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo notlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına 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

Tarafımızca; raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

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; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, 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.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe 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.

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 iletmiş bulunmaktayız.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) 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 Hüseyin Çetin'dir.

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



Hüseyin Çetin, YMM
Sorumlu Denetçi
22 Ağustos 2023, 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 NOTLAR	5- 32

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
Dönen Varlıklar		3.224.943	2.465.345
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	2.379.985	1.732.159
Ticari Alacaklar	5	720.231	498.844
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3-6	3.614	73.507
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	47.438	33.136
Peşin Ödenmiş Giderler	7	73.675	127.699
Duran Varlıklar		1.061.994	602.017
Maddi Duran Varlıklar	9	808.631	528.036
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	--	1.242
Ertelenmiş Vergi Varlığı	20	253.363	72.739
TOPLAM VARLIKLAR		4.286.937	3.067.362
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		880.547	744.035
Kısa Vadeli Borçlanmalar	13	370.879	194.314
Ticari Borçlar	5	45.245	153.379
Diğer Borçlar	6	8.950	19.748
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	11	42.338	56.067
Ertelenmiş Gelirler	7	132.535	136.986
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	20	137.955	140.822
Kısa Vadeli Karşılıklar	12	83.208	29.493
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	59.437	13.226
Uzun Vadeli Yükümlülükler		923.437	402.595
Uzun Vadeli Borçlanmalar	13	134.993	189.137
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	788.444	213.458
ÖZKAYNAKLAR		2.482.953	1.920.732
Ödenmiş Sermaye	14	1.000.000	1.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Diğer Kazançlar / (Kayıplar)		(432.338)	(64.945)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	48.445	48.445
Geçmiş Yıllar Karları		381.674	188.311
Dönem Net Karı		1.485.172	748.921
TOPLAM KAYNAKLAR		4.286.937	3.067.362

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 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 2022	Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	5.773.007	3.284.556
Satışların Maliyeti (-)	15	(2.145.901)	(1.760.737)
Brüt Kar		3.627.106	1.523.819
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(1.959.421)	(972.168)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	268.087	256.229
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	17	(17.705)	(74.338)
Esas Faaliyet Karı		1.918.067	733.542
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18	114.388	336.920
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		2.032.455	1.070.462
Finansman Gideri (-)	19	(106.082)	(34.743)
Vergi Öncesi Dönem Kar		1.926.373	1.035.719
Vergi Gideri		(441.201)	(286.798)
- Dönem Vergi Gideri	20	(499.361)	(309.400)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	20	58.160	22.602
Dönem Net Karı		1.485.172	748.921
Pay Başına Kazanç	21	14,852	7,489
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	12	(489.857)	(32.026)
- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	20	122.464	6.405
Diğer Kapsamlı Gider (Vergi Sonrası)		(367.393)	(25.621)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.117.779	723.300

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş Sermaye	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2021 Bakiyesi	600.000	9.919	(39.324)	22.973	603.864	1.197.432
Geçmiş Yıllar Karlarına Transfer	--	--	--	603.864	(603.864)	--
Sermaye Artırımı	400.000	38.526	--	(438.526)	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	(25.621)	--	748.921	723.300
31 Aralık 2021 Bakiyesi	1.000.000	48.445	(64.945)	188.311	748.921	1.920.732
1 Ocak 2022 Bakiyesi	1.000.000	48.445	(64.945)	188.311	748.921	1.920.732
Geçmiş Yıllar Karlarına Transfer	--	--	--	748.921	(748.921)	--
Temettü Ödemesi	--	--	--	(555.558)	--	(555.558)
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	(367.393)	--	1.485.172	1.117.779
31 Aralık 2022 Bakiyesi	1.000.000	48.445	(432.338)	381.674	1.485.172	2.482.953

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
	Not	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		1.574.817	664.929
Dönem Net Karı		1.485.172	748.921
Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		89.645	(83.992)
Vergi Geliri/Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20	441.201	286.798
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	17	--	17.779
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar/Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	18	--	(274.076)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	5	(221.387)	(35.773)
Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	6	55.591	42.181
Ticari Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	5	(108.134)	(125.550)
Diğer Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	6	(10.798)	8.266
Amortisman ve İtfa Gideriyle İlgili Düzeltmeler	9-10	214.501	121.297
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	12	138.844	60.384
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		82.055	61.573
Vergi İadeleri/Ödemeleri	20	(502.228)	(246.871)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(493.854)	(172.467)
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Alımları Nedeniyle Oluşan Nakit Çıkışları	9-10	(493.854)	(553.536)
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Satımları Nedeniyle Oluşan Nakit Girişleri	9-10	--	381.069
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		122.421	125.954
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/(Çıkışları), Net Temettü Ödemesi	13	122.421 (555.558)	125.954 --
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		647.826	618.416
D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	4	1.732.159	1.113.743
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	2.379.985	1.732.159

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Şirket") 2005 yılında İstanbul’da kurulmuştur. Şirket’in faaliyet konusu her türlü gayrimenkul ile gayrimenkule bağlı makine, teçhizat ve demirbaş gibi taşınır ve hareketli malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek suretiyle değerlendirmelerini yapmak ve bunlara ilişkin ekspertiz raporlarını düzenlemek; yanı sıra her türlü değerleme hususunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti sunmaktır.

Şirket’in adresi Acıbadem Gömeç Sok. No:37 Akgün İş Merkezi K:3/8 Kadıköy- İstanbul’dur.

Şirket’in, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 12 kişidir (31 Aralık 2021:11 personel).

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı Not 14’te gösterildiği gibidir.

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 Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") uygulamaktadır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 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.

2.2 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

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 2022 tarihinde sona yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 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)

a) 1 Ocak 2022 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

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’de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018’de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Bu değişikliğin Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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 gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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 vermemektedir. 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 gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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, TFRS’lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 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)

a) 1 Ocak 2022 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (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 değişiklikte birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı bu 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 değerın belirlenmesinde vergiler için yapılan ödemelerin dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmak suretiyle, TMS 41'deki gerçeğe uygun değer ölçüm hükümlerinin TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü'nde gerçeğe uygun değerın belirlenmesinde dikkate alınması öngörülen işlem maliyetleri ile uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, uygun olan durumlarda, TFRS 13'ün kullanılmasına yönelik esneklik sağlamaktadır.

b) 31 Aralık 2022 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 yayımlanan 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.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 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 2022 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

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.

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 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021’de KGK, TMS 8’de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. 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 kaynaklanmıyorsa, 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.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 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 2022 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

TMS 12 Değişiklikleri – Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Ertelenmiş Vergi

Ağustos 2021'de KGG, 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.

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler- TMS 1'e İlişkin Değişiklikler

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler'de belirtilen değişiklikler, raporlama tarihinde, işletmenin borcun kısa vadeli veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını değerlendirirken gelecekte uyulması gereken kredi sözleşmesi şartlarını dikkate almasına gerek olup olmadığına açıklık getirmektedir. İşletmeler kredi sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin ödemesini erteleme hakkının; raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlanmasına bağlı olması durumunda, söz konusu yükümlülükler uzun vadeli olarak sınıflandırılabilir. Bu tür durumlarda işletme, finansal tablo kullanıcılarının yükümlülüklerin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde geri ödenme riski taşıdığını anlamalarını sağlayacak bilgileri dipnotlarda açıklar. Bu değişiklik, yatırımcıların bu tür borçların erken ödenebilir hale gelme riskini anlamalarına yardımcı olmak amacıyla uzun vadeli borçlar hakkında sağlanan bilgileri iyileştirilmiştir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler

20 Aralık 2022'de KGG, bir satıcı-kiracının satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kiralama işlemlerini nasıl ölçtüğüne açıklık getiren değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS 16'ya yapılan değişiklikler 1 Ocak 2024'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS 16'da yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.5 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Yanlılıklar**

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe yanlılıkları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan 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. Şirket önceki dönem finansal tablosunda "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler" hesabında yer alan 51.833 TL kur farkı gelirini, "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler" hesabına sınıflandırmıştır.

2.7 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.

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

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 zararları muhasebeleştirme yolunu seçmiş ve yaptığı değerlendirme sonucunda değer düşüklüğü karşılığını finansal tablolara yansıtmıştır.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

Ticari borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden itfa edilmiş maliyet bedeliyle 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 varlıklar 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	3-5 yıl
Özel maliyetler	3-5 yıl

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

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

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

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.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolara 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 hizmeti n 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 tablolara yansıtılır. Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, işletme söz konusu koşullu varlığı finansal tablo notlarında gösterir.

Sermaye ve Temettüleri

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

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Kiralama İşlemleri***Kiracı olarak*

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 işlemi 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.

Kiralayan olarak

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

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 notlarında açıklanır.

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.

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 kullanılabileceği 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.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

Ertelenmiş vergi aktif 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.

Dövizli İşlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden değerlendirilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin değerlemelerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar/zarar tablosuna yansıtılmıştır. Şirket Yönetimi dövizli bakiyelerinin çevriminde, 31 Aralık 2022 tarihli spot kur yerine 30 Aralık 2022 tarihli alış kurundan çevrilmesi durumu değerlendirmiş ve finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmaması nedeniyle 30 Aralık 2022 tarihli alış kurunu kullanmayı tercih etmiştir. Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
ABD Doları	18,6983	12,9775
Euro	19,9349	14,6823

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Tanımlanmış fayda planı

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

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

Tanımlanmış katkı planı

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

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, gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti, oluştuğunda gelir tablosuna kaydedilir.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Pay Başına Kazanç**

Pay başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut payların ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden payları 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, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.9 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 amortisman ve itfaya tabi tutulmuştur.

Kıdem tazminatı:

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

Şüpheli alacak karşılığı:

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

İzin Karşılıkları

İzin karşılıkları, konsolide finansal tablo tarihi itibarıyla çalışanların hak kazandığı ancak kullanmadığı yıllık izin günleri ile çalışanların ücretleri üzerinden hesaplanarak kayıtlara yansıtılmıştır.

Dava Karşılıkları

Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak karşılık ayrılmaktadır.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya notlarda gösterilmektedir.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 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 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları ve borçları yoktur.

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Diğer alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ortaklardan alacaklar	3.614	73.507
	3.614	73.507

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçları yoktur.

b) Alış / Satış Bakiyeleri

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 tarihleri arasında ilişkili taraflar ile alış/satış işlemleri yoktur (1 Ocak-31 Aralık 2021: Yoktur).

c) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

1 Ocak - 31 Aralık 2022 tarihleri arasında üst yönetime sağlanan fayda ve menfaat tutarı 269.668 TL'dir (1 Ocak-31 Aralık 2021: 342.534 TL).

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	2.894	--
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	636.659	628.936
- Vadeli mevduat	1.740.432	1.103.223
	2.379.985	1.732.159

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla vadeli hesap detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022			
Döviz Cinsi	Vade başlangıç	Vade bitiş	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL vadeli mevduat	14.12.2022	16.01.2023	17%	304.316
TL vadeli mevduat	12.12.2022	13.02.2023	15%	356.585
TL vadeli mevduat	13.10.2022	13.01.2023	15%	312.377
USD vadeli mevduat	12.12.2022	13.01.2023	1%	751.076
				1.724.353
Vadeli mevduat faiz geliri tahakkuku				16.079
				1.740.432

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 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 tarihi itibarıyla vadeli hesap detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	31 Aralık 2021			
	Vade başlangıç	Vade bitiş	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL vadeli mevduat	29.11.2021	31.01.2022	14,65%	303.787
TL vadeli mevduat	7.10.2021	7.01.2022	16,85%	265.655
USD vadeli mevduat	17.12.2021	18.01.2022	0,10%	519.434
				1.088.876
Vadeli mevduat faiz geliri tahakkuku				14.347
				1.103.223

Şirket nakit ve nakit benzerleri hesabında maruz kaldığı risk düzeyleri ve dövizli bakiyeleri Not 22'de açıklanmıştır.

NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	720.231	498.844
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	43.856	56.659
	764.087	555.503
Tahsili şüpheli ticari alacaklar (-)	(43.856)	(56.659)
	720.231	498.844

Şirket ticari alacak ve borçlarının maruz kaldığı risk düzeyleri Not 22'de açıklanmıştır.

Şüpheli alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı bakiye	(56.659)	(38.880)
Yıl içinde ayrılan karşılıklar	(12.803)	(17.779)
	(69.462)	(56.659)

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	45.245	153.379
	45.245	153.379

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer alacaklar		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 3)	3.614	73.507
Verilen teminatlar	47.438	33.136
	51.052	106.643

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	6.752	19.748
Diğer borçlar	2.198	--
	8.950	19.748

Şirket diğer alacak ve borçlarının maruz kaldığı risk düzeyleri Not 22'de açıklanmıştır.

NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar	51.958	106.791
Gelecek aylara ait giderler	21.717	20.908
	73.675	127.699

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları	132.535	136.986
	132.535	136.986

NOT 8 – DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Ödenecek KDV	59.434	12.463
Diğer yükümlülükler	3	763
	59.437	13.226

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllar içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet				
Arsalar	2.071	--	--	2.071
Taşıtlar	453.593	333.669	--	787.262
Döşeme ve demirbaşlar	257.236	129.681	--	386.917
Özel maliyetler	15.056	30.504	--	45.560
	727.956	493.854	--	1.221.810
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	51.903	151.891	--	203.794
Döşeme ve demirbaşlar	145.635	54.757	--	200.392
Özel maliyetler	2.382	6.611	--	8.993
	199.920	213.259	--	413.179
Net kayıtlı değer	528.036			808.631
Önceki Dönem	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Maliyet				
Arsalar	2.071	--	--	2.071
Taşıtlar	194.533	453.593	(194.533)	453.593
Döşeme ve demirbaşlar	168.119	89.117	--	257.236
Özel maliyetler	4.230	10.826	--	15.056
	368.953	553.536	(194.533)	727.956
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	48.634	90.809	(87.540)	51.903
Döşeme ve demirbaşlar	118.725	26.910	--	145.635
Özel maliyetler	116	2.266	--	2.382
	167.475	119.985	(87.540)	199.920
Net kayıtlı değer	201.478			528.036

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 10 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllar içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1 Ocak 2022	İlaveler	31 Aralık 2022
Maliyet			
Haklar	10.604	--	10.604
	10.604	--	10.604
Birikmiş itfa payı			
Haklar	9.362	1.242	10.604
	9.362	1.242	10.604
Net kayıtlı değeri	1.242		--

Geçmiş Dönem	1 Ocak 2021	İlaveler	31 Aralık 2021
Maliyet			
Haklar	10.604	--	10.604
	10.604	--	10.604
Birikmiş itfa payı			
Haklar	8.050	1.312	9.362
	8.050	1.312	9.362
Net kayıtlı değeri	2.554		1.242

NOT 11 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		
Personele borçlar	--	28.000
Ödenecek vergi ve fonlar	16.300	12.707
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	26.038	15.360
	42.338	56.067

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR**12.1 Kısa Vadeli Borç Karşılıkları**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli borç karşılıkları		
İzin karşılıkları	83.208	29.493
	83.208	29.493

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla izin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	29.493	--
İlave karşılıklar	53.715	29.493
Dönem sonu	83.208	29.493

12.2 Dava ve İhtilaflar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine yürütülen 2 adet dava bulunmaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket lehine yürütülen dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur)

12.3 Verilen/Alınan Teminatlar/İpotekler/Rehinler**a) Verilen Teminatlar/İpotekler**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Cinsi		
Teminat mektubu	--	550.000
	--	550.000

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)**12.3 Verilen/Alınan Teminatlar/İpotekler/Rehinler (Devamı)****b) Alınan Teminat/kefaletler**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Cinsi		
Kefaletler (*)	2.200.000	50.000
	2.200.000	50.000

(*) Şirket’in kullanılan krediler için bankalara verilmek üzere ortaklardan aldığı kefaletlerden oluşmaktadır.

12.4 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 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 19.982,83 TL (31 Aralık 2021: 10.848,59 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:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %9,50 enflasyon oranı ve %12,70 iskonto oranı varsayımına göre, %2,92 reel iskonto oranı (31 Aralık 2021: %3,37) ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	213.458	150.541
Ödemeler	--	--
Faiz maliyeti	6.233	5.148
Cari hizmet maliyeti	78.896	25.743
Aktüeryal kazanç /(kayıp)	489.857	32.026
Dönem sonu itibarıyla karşılık	788.444	213.458

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 13 – BORÇLANMALAR

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2022			31 Aralık 2021		
	Oran (%)	Döviz tutarı	Tutar	Oran (%)	Döviz tutarı	Tutar
TL krediler	14-17%	357.725	357.725	16%	189.555	189.555
Kredi kartları		13.154	13.154		4.759	4.759
		370.879	370.879			194.314

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2022			31 Aralık 2021		
	Oran (%)	Döviz tutarı	Tutar	Oran (%)	Döviz tutarı	Tutar
TL krediler	14-17%	134.993	134.993	16%	189.137	189.137
		134.993	134.993			189.137

(*) Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla banka kredilerine verilen kefalet bilgisi Not 12’de açıklanmıştır.

Şirket’in finansal borçlanmalarına ilişkin dövizli bakiyeleri ve vade yapısı Not 22’de açıklanmıştır.

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR

Şirket’in sermayesi 1.000.000 TL olup, her biri 10 TL itibari kıymette ve 100.000 adet paya bölünmüştür. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Mustafa Kıvanç Kılvan	56%	560.000	56%	560.000
Uygar Tost	16%	160.000	16%	160.000
Engin Akdeniz	10%	100.000	10%	100.000
Ercan Meşe	10%	100.000	10%	100.000
Cem Gül	8%	80.000	8%	80.000
	100,00	1.000.000	100,00	1.000.000

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları

TMS-19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların gelir 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.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kardan 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 ulaşmaya 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.

Kar Dağıtımı

Şirket’in 1 Ocak -31 Aralık 2022 döneminde 555.556 TL tutarında ortaklarına kar payı dağıtımı yapmıştır (31 Aralık 2021 :Yoktur).

NOT 15 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in 1 Ocak -31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla satış gelirleri ve satışların maliyetleri ile ilgili detaylar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Hasılat (Zamanın belli bir anında)		
Ekspertiz gelirleri	5.782.068	3.296.472
Brüt Satışlar	5.782.068	3.296.472
Satıştan iadeler (-)	(9.061)	(11.916)
Net Satışlar	5.773.007	3.284.556
Satışların maliyeti	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Personel giderleri	1.013.680	456.353
Vergi ve harç giderleri	390.026	481.005
Alınan değerleme hizmet giderleri	269.612	343.415
Ofis giderleri	88.921	216.478
Araç kiralama ve akaryakıt giderleri	153.125	117.262
Kira gideri	99.886	96.125
Diğer giderler	130.651	50.099
Satışların hizmet maliyeti	2.145.901	1.760.737

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 16 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla genel yönetim giderlerine ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Ofis giderleri	600.488	304.680
Bakım onarım giderleri	338.790	26.187
Huzur hakkı giderleri	428.499	342.534
Amortisman ve itfa payı giderleri	208.286	121.297
Danışmanlık giderleri	135.554	74.572
Vergi, harç ve aidat giderleri	125.400	35.371
Diğer giderler	122.404	67.527
	1.959.421	972.168

NOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak -31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Kur farkı gelirleri	243.244	244.653
Dosya inceleme bedelleri	--	6.805
SGK teşvikleri	12.040	1.477
Diğer gelirler	12.803	3.294
	268.087	256.229

Şirket'in 1 Ocak -31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
İdari para cezaları	2.973	41.037
Şüpheli alacak karşılık gideri	--	17.779
Diğer giderler	14.732	15.522
	17.705	74.338

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 18 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Sabit kıymet satış karları	--	274.076
Faiz gelirleri	114.388	62.844
	114.388	336.920

NOT 19 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak -31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Faiz giderleri	38.707	34.743
Banka giderleri	67.375	--
	106.082	34.743

NOT 20 – GELİR VERGİLERİ**Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar**

Şirket'in 1 Ocak -31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla cari dönem vergisi ile ilgili varlıkları yoktur.

Kurumlar Vergisi

Şirket, 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 %25 olarak uygulanacaktır (31 Aralık 2021: %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 %10 gelir vergisine tabidir.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 20 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Kurumlar Vergisi (Devamı)

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.

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan vergi gelir/(giderleri) ve yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kurumlar vergisi karşılığı	499.361	309.400
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	(361.406)	(168.578)
Ödenecek kurumlar vergisi	137.955	140.822

1 Ocak-31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Cari kurumlar vergisi	(499.361)	(309.400)
Ertelenmiş vergi geliri	58.160	22.602
	(441.201)	(286.798)

Şirket’in dönem vergi giderinin/gelirinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Vergi öncesi muhasebe karı / (zararı)	1.926.373	1.035.719
Yerel vergi oranı %25 üzerinden hesaplanan vergi (2021: %22)	481.593	258.930
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	13.269	23.041
Diğer etkiler	(53.661)	4.827
	441.201	286.798

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 muhasebeleştirmektedir. 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 %25 ve diğer yıllar için ise %25’dir (31 Aralık 2021: %20).

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 20 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Ertelenmiş Vergiler (Devamı)

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlık /(Yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri arasındaki fark	75.463	68.397	18.866	13.679
Faiz tahakkuku	(16.079)	(14.347)	(4.020)	(3.300)
Kıdem tazminatı karşılığı	788.444	213.458	197.111	42.692
İzin karşılığı	83.208	29.493	20.802	6.783
Şüpheli alacak karşılığı	43.856	56.659	10.964	11.332
Kredi faiz düzeltmesi	38.558	6.751	9.640	1.553
Ertelenmiş vergi varlıkları			257.383	76.039
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)			(4.020)	(3.300)
Ertelenen vergi varlıkları, net			253.363	72.739

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Açılış bakiyesi	72.739	43.732
Özkaynağa yansıtılan	122.464	6.405
Ertelenmiş vergi geliri	58.160	22.602
	253.363	72.739

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 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla pay başına karı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Net dönem kar	1.485.172	748.921
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	100.000	100.000
Pay Başına Kazanç	14,852	7,489

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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.

Kredi Riski

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

Cari dönem	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	720.231	51.052	2.361.012
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	720.231	51.052	2.361.012
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	43.856	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(43.856)	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--
(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.			

Geçmiş Dönem	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	498.844	106.643	1.732.159
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	498.844	106.643	1.732.159
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	56.659	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(56.659)	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--
(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.			

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 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)

Finansal Risk Yönetimi (Devamı)

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 bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in likidite risk tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+ IV)	0-6 ay arası (I)	6-12 ay arası (II)	1-2 yıl arası (III)	2-5 yıl arası (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	437.646	437.646	133.600	114.909	189.137	--
Borçlanmalar	383.451	383.451	79.405	114.909	189.137	--
Ticari borçlar	45.245	45.245	45.245	--	--	--
Diğer borçlar	8.950	8.950	8.950	--	--	--

31 Aralık 2021

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+ IV)	0-6 ay arası (I)	6-12 ay arası (II)	1-2 yıl arası (III)	2-5 yıl arası (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	560.067	560.067	267.190	157.885	117.229	546912
Borçlanmalar	505.872	505.872	212.995	157.885	117.229	17.764
Ticari borçlar	153.379	153.379	153.379	--	--	--
Diğer borçlar	19.748	19.748	19.748	--	--	--

Piyasa Riski

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

Kur Riski

31 Aralık 2022	TL Karşılığı	ABD Doları
Nakit ve nakit benzerleri (Kasa hariç)	751.076	40.168
Net yabancı para varlık	751.076	40.168

31 Aralık 2022	Vergi Öncesi Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde			
ABD Doları net varlığı	75.107	75.107	75.107	75.107
ABD Doları net etki	75.107	75.107	75.107	75.107

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 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)

Kur Riski (Devamı)

31 Aralık 2021	TL Karşılığı	ABD Doları
Nakit ve nakit benzerleri (Kasa hariç)	519.434	40.026
Net yabancı para varlık	519.434	40.026

31 Aralık 2021	Vergi Öncesi Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları net varlığı	7.511	(7.511)	6.009	(6.009)
ABD Doları net etki	7.511	(7.511)	6.009	(6.009)

ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde

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 sağlayabilmektedir.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam borçlar	1.803.984	1.146.630
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 4)	(2.363.906)	(1.732.159)
Net borç	(559.922)	(585.529)
Toplam özkaynaklar		1.920.732
Toplam sermaye	2.482.953	1.335.203
Borç/sermaye oranı	(0,29)	(0,44)

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

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 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) (Devamı)**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 2022 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 16.000 TL tutarındadır (31 Aralık 2021: 9.000 TL).

2) Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.

NOT 25 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

15 Temmuz 2023 tarih ve 30659 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 7456 sayılı “6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile Kurumlar vergisi oranını 5 puan artırılmış olup, ayrıca ihracattan elde edilen kazançlarda uygulanacak kurumlar vergisi indirim oranı 5 puana çıkarılmıştır. Bu değişiklik ile kurumlar vergisi oranı %20’den %25’e çıkartılmış olup yeni oran 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere geçerli olacaktır.

NOT 26 - DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.