

**SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK – 31 ARALIK 2020
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Som Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.
Yönetim Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Sınırlı Olumlu Görüş

Som Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2020 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 denetlemiştir.

Görüşümüze göre "Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı" bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS") hükümlerine uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Şirket, toplam 265.621 TL tutarındaki ortaklardan alacağını 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihli finansal tablolarında 6736 sayılı "Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına İlişkin Kanun" ve 7143 sayılı "Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına İlişkin Kanun" uyarınca Diğer Duran Varlıklar kaleminde raporlamıştır. Ortaklardan olan alacağın vazgeçilmesi mahiyetindeki bu işlem sonucu söz konusu tutar, TFRS 7 uyarınca 31.12.2019 tarihli finansal tablolarda giderleştirilerek özkaynaklar ile ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Eğer bu tutar giderleştirilseydi 31.12.2019 tarihli ekli finansal tablolardaki net dönem karı 265.621 TL; 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihli ekli finansal tablolardaki özkaynaklar 265.621 TL daha düşük olacaktı. İlişikteki finansal tablolar buna ilişkin herhangi bir düzeltmeyi içermemektedir.

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

-1-



3) Kilit Denetim Konuları

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

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; 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, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.).
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.



- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

6) Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 5 Mart 2020 tarihinde bu finansal tablolara "Sınırlı Olumlu Görüş" verilmiştir.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'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 Barış Özkurt'tur.

İstanbul, 5 Mart 2021

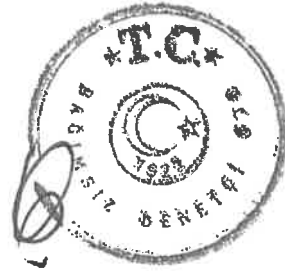
Aday Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(A Member Firm of PKF International)



İÇİNDEKİLER

SAYFA

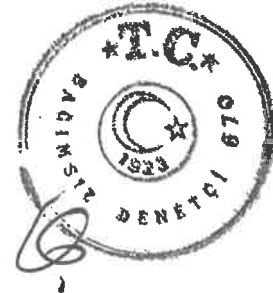
FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIM TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-44



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar Türk Lirası cinsinden sunulmuştur.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	44	54.746	4.128
Finansal Yatırımlar	44	15.667	--
Ticari Alacaklar		123.059	31.397
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		--	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	123.059	31.397
Diğer Alacaklar	8	3.600	429.693
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6 - 8	--	429.693
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	3.600	--
Peşin Ödenmiş Giderler	11	577.650	5.842
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	38	389	--
Diğer Dönen Varlıklar	27	--	22.367
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		775.111	493.427
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		2.784	2.784
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		--	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	2.784	2.784
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	--	24.939
Maddi Duran Varlıklar	13	37.508	52.337
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	1.103	1.965
Ertelenmiş Vergi Varlığı	38	52.539	18.250
Diğer Duran Varlıklar	27	265.621	265.621
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		359.555	365.896
TOPLAM VARLIKLAR		1.134.666	859.323

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar Türk Lirası cinsinden sunulmuştur.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
KAYNAKLAR	Dipnot		
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	44	65.496	66.664
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	44	—	59.283
Ticari Borçlar		160.663	200.043
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		—	—
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	160.663	200.043
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	26	67.242	21.261
Diğer Borçlar		—	3.941
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6 - 8	—	3.941
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		—	—
Ertelenmiş Gelirler	11	32.259	4.953
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	38	—	21.274
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	27	72.063	39.444
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		397.723	416.863
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	44	40.353	24.446
Uzun Vadeli Karşılıklar		92.123	16.505
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	26	92.123	16.505
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		132.476	40.951
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	28	220.000	220.000
Sermaye Düzeltme Farkları		33.928	33.928
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(37.946)	1.950
<i>Diğer Kazanç/ Kayıplar</i>	28	(37.946)	1.950
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	28	39.149	33.431
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	28	106.482	17.777
Dönem Net Kârı/Zararı		242.854	94.423
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		604.467	401.509
TOPLAM KAYNAKLAR		1.134.666	859.323

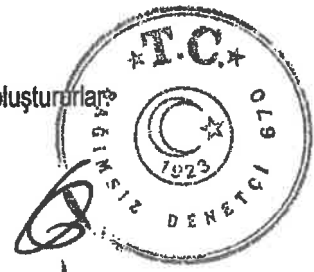
Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
01.01.-31.12.2020 HESAP DÖNEMİNE AİT KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar Türk Lirası cinsinden sunulmuştur.)

KÂR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
Hasılat	29	1.642.353	1.290.360
Satışların Maliyeti (-)	29	(980.769)	(719.024)
Brüt Kâr/Zarar		661.584	571.336
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	(365.423)	(456.590)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	39.861	51.938
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(6.501)	(46.496)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı		329.521	120.188
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	61.999	57.255
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	33	(24.939)	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/(ZARARI)		366.581	177.443
Finansman Giderleri (-)	35	(57.061)	(50.357)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/(ZARARI)		309.520	127.086
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(66.666)	(32.663)
Dönem Vergi (Gideri)/Geliri	38	(89.702)	(37.628)
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	38	23.036	4.965
DÖNEM KÂRI/(ZARARI)		242.854	94.423
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	39	1,10	0,43
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(39.896)	361
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	36	(51.149)	451
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	36	11.253	(90)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(39.896)	361
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		202.958	94.784

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

01.01.-31.12.2020 HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden sunulmuştur.)

	Ödenmiş Sermaye (Dipnot 28)	Pay İhraç Primleri/İskontoları (Dipnot 28)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Kardan Ayrılan Kıstlanmış Yedekler (Dipnot 28)	Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar (Dipnot 28)
			Diğer Kazanç/ Kayıplar (Aktüeryal (Kazanç/ Kayıp))	(Dipnot 28)		Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı (Dipnot 28)	
Bakiye 31.12.2018	220.000	33.928	1.589	33.431	(31.348)	49.125	49.125	306.725
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-
Önceki Dönem Karının Transferi	-	-	-	-	-	49.125	(49.125)	-
Net Dönem Karı/(Zararı)	-	-	-	-	-	-	94.423	94.423
Toplam Kapsamlı Gelirler	-	-	361	-	-	-	-	361
Bakiye 31.12.2019	220.000	33.928	1.950	33.431	17.777	94.423	94.423	401.509
Transferler	-	-	-	5.718	(5.718)	-	-	-
Önceki Dönem Karının Transferi	-	-	-	-	94.423	(94.423)	-	-
Net Dönem Karı/(Zararı)	-	-	-	-	-	242.854	242.854	242.854
Toplam Kapsamlı Gelirler	-	-	(39.896)	-	-	-	-	(39.896)
Bakiye 31.12.2020	220.000	33.928	(37.946)	39.149	106.482	242.854	242.854	604.467



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2020	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2019
İşletme Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	Dipnot		
Dönem Kârı/Zararı		242.854	94.423
Dönem Net Kârı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	38	66.666	19.331
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	7	964	2.083
Faiz Gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-)	7-35-44	(3.133)	(3.521)
Ticari Alacaklardaki Azalışlar (Artışlar) ile ilgili Düzeltmeler (+/-)	7	(102.626)	(22.781)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalışlar (Artışlar) ile ilgili Düzeltmeler (+/-)	8	426.093	(147.009)
Ticari Borçlardaki Artışlar (Azalışlar) ile ilgili Düzeltmeler (+/-)	7	(38.245)	107.049
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artışlar (Azalışlar) ile ilgili Düzeltmeler (+/-)	8-26-27	74.659	(2.228)
Amortisman ve İtfa Giderleriyle ilgili Düzeltmeler	13-16	15.691	20.763
Karşılıklarla ilgili Düzeltmeler (+/-)	26	24.469	6.878
Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler (+/-)	7-12-44	69.272	--
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler (+/-)	11-27	(549.441)	(20.348)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile ilgili Düzeltmeler (+/-)	35	(59.406)	--
Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatıyla İlgili Diğer Düzeltmeler (+/-)	38	(389)	--
Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatıyla İlgili Toplam Düzeltmeler (+/-)		(75.426)	(39.783)
Faaliyetlerden Kaynaklanan Net Nakit Akışı (+/-)		167.428	54.640
Alınan Faiz		--	--
Vergi İadeleri (Ödemeleri) (+/-)	38	(110.976)	--
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları) (+/-)	11	27.306	2.468
İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışları		83.758	54.640
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışları			
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları (-)	44	(50.000)	--
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	33	59.406	6.737
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	13	--	(73.416)
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	16	--	(2.612)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı (+/-)		9.406	(69.291)
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışları			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	44	176.603	9.515
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları (-)	44	(219.149)	--
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı (+/-)		(42.546)	9.515
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (+/-)		50.618	(5.136)
Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi (+/-)		--	--
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (+/-)		50.618	(5.136)
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri		4.128	9.264
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri		54.746	4.128

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Genel

Şirket, Halaskargazi Caddesi, Ebekızı Sokak, Sosko Moda İş Merkezi A Blok 8/44 Osmanbey - Şişli - İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup şubesi yoktur.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi 220.000 TL (31.12.2019: 220.000 TL) olup, ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Nazan Özbaydar'dır (Not 28).

Şirket'in konsolidasyona dahil bağlı ortaklık yatırımı bulunmamaktadır.

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla ortalama çalışan personel sayısı 8 kişidir. (31.12.2019: 8 kişidir).

Şirket'in Faaliyet Alanı

Som Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş. 4 Kasım 2002 tarih ve 5669 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilerek kurulmuştur.

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak her türlü gayrimenkulu uluslararası standartlarda değerlendirme faaliyetinde bulunmaktadır.

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun 08.02.2008 tarih ve 4/153 sayılı toplantısında alınan karar ile gayrimenkul değerlendirme hizmeti verme yetkisini almıştır.

Şirket'in Hissedarları

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla sermayesi 220.000 TL (31.12.2019: 220.000 TL) olup ortaklık yapısı aşağıdadır.

Adı Soyadı	31.12.2020			31.12.2019		
	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı
Nazan Özbaydar	121.000	55,0%	121.000	121.000	55,0%	121.000
Fatma Büyükbaş Umut	99.000	45,0%	99.000	99.000	45,0%	99.000
Toplam	220.000	100%	220.000	220.000	100%	220.000

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından kabul edilen muhasebe ve finansal raporlama standartlarına (KGK Finansal Raporlama Standartları), Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Vergi Mevzuatı hükümlerine ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine uygun olarak Türk Lirası hazırlamaktadır.

Ölçüm Esasları

Ekli finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen finansal yatırımlar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Konsolidasyona İlişkin esaslar
Konsolidasyon yoktur (31.12.2019: Yoktur).

İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

2.2 Uygunluk Beyanı

Şirket'in ilişkitedeki finansal tabloları Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan TMS/TFRS'lere uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihli finansal tabloları, 5 Mart 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, finansal tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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



2.4. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

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

a) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri' standardında yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlanmıştır. Bu değişikliğin amacı, işletme tanımına ilişkin soru işaretlerinin giderilmesinde şirketlere yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinilen bir sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı olacak uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletme ve çıktı tanımlarının sınırlandırılması; ve
- İsteğe bağlı olarak uygulanacak bir gerçeğe uygun değer testinin (yoğunluk testi) getirilmesi.

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

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 Değişiklikleri)

1 Ocak 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak riskten korunma muhasebesinin devam ettirilmesini temin etmek amacıyla bazı kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu kolaylaştırıcı uygulamalar genel olarak korunan nakit akışlarının veya korunulan riskin dayandığı veya korunma aracına ilişkin nakit akışlarının dayandığı gösterge faiz oranının, gösterge faiz oranı reformu sonucunda değişmediğinin varsayılmasını içermektedir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7'deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

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

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



Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)

5 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. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve,
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Haziran 2020 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.

b) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

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

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

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)

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



TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara İlişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfı değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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.



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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.

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, Şirket 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

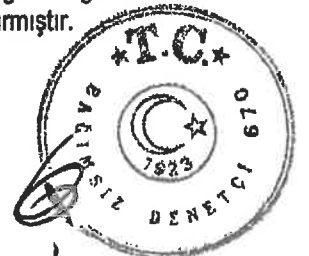
Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu 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. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağılı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.



Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- 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. Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

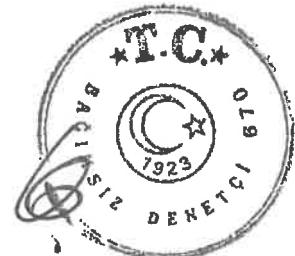
- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Finansal Varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.



Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

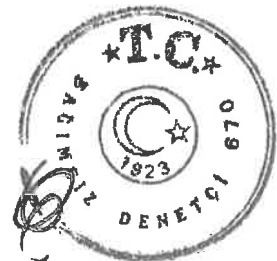
Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür; 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.



Ticari Alacaklar

Alıcıya değerlendirme hizmeti sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilir. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Vadesi 3 aydan daha uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır.

Finansal Yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

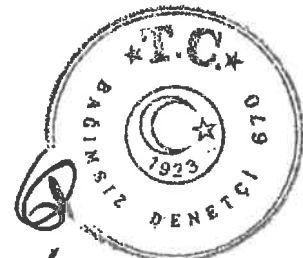
Diğer Finansal Yükümlülükler

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

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

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Faydalı Ömür</u>
Taşıtlar	3-6 yıl
Demirbaşlar	5 yıl
Özel Maliyetler	3-6 yıl

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Muhasebeleştirme ve Ölçme

Şirket tarafından iktisap edilen sınırlı ekonomik ömre sahip diğer maddi olmayan duran varlıklar maliyet değerlerinden, birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir.

Sonradan ortaya çıkan giderler varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler.

Giderler ve içeride yaratılan Şerefiye ve markalar da dahil olmak üzere tüm diğer gider kalemleri oluştuğu kar veya zararda muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlık itfa payları kapsamlı gelir tablosunda, ilgili varlıkların iktisap edildikleri tarihten sonra tahmin edilen faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Söz konusu maddi olmayan duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri 3 yıl belirlenmiştir. Maddi olmayan duran varlıkların itfa yöntemleri, faydalı ömürleri ve kalıntı değerleri her raporlama dönemi sonunda gözden geçirilir ve gerekli durumlarda yeniden belirlenir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanması amacıyla veya her ikisi için elde tutulan araziler ve binalar "yatırım amaçlı gayrimenkuller" olarak sınıflandırılır ve maliyet birikmiş amortisman yöntemine göre izlenir. Araziler amortismanına tabi değildir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerden yüksek olanı olarak kabul edilir.



Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket'in stoklar ve ertelenen vergi varlığı haricindeki finansal olmayan varlıklarının kayıtlı değerleri her raporlama tarihinde herhangi bir değer düşüklüğü göstergesi olup olmadığı konusunda gözden geçirilir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir.

Bir varlığın veya nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarı kullanımdaki değeri veya gerçeğe uygun değeri, söz konusu varlığın beklenen gelecekteki nakit akışlarının cari piyasa koşullarında paranın zaman değeriyle söz konusu varlığın risklerini yansıtabilecek olan vergi öncesi iç verim oranı ile iskonto edilmesi suretiyle hesaplanır.

Bir varlığın veya nakit yaratan birimlerinin kayıtlı değeri geri kazanılabilir tutarı aşıyorsa değer düşüklüğü kayıtlara alınır. Değer düşüklükleri kar veya zarar hesaplarında muhasebeleştirilir. Diğer varlıklardan veya varlık Şirketlerinden bağımsız olarak nakit akımı yaratan en küçük ayrıştırılabilir varlık grubu nakit yaratan birim olarak tanımlanır. Nakit yaratan birimler kapsamında kayıtlara alınan değer düşüklüğü birimdeki (birim grubu) diğer varlıkların kayıtlı değerinden orantısız olarak düşülür.

Diğer varlıklarda önceki dönemlerde ayrılan değer düşüklükleri her raporlama döneminde değer düşüklüğünün azalması veya değer düşüklüğünün geçerli olmadığına dair göstergelerin olması durumunda tekrar değerlendirilir.

Değer düşüklüğü, geri kazanılabilir tutar belirlenirken kullanılan tahminlerde değişiklik olması durumunda iptal edilir. Değer düşüklüğü kaybının iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda hiç değer düşüklüğü kaybının finansal tablolara alınmamış olması halinde belirlenmiş olan kayıtlı değeri (amortismanı tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmayacak şekilde muhasebeleştirilir.

Borçlanma maliyetleri

Borçlanma maliyetleri, faiz giderleri, kur farkı giderleri ve borçlanma ile ilgili diğer maliyetleri içermektedir.

Özellikli bir varlığın elde edilmesi, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi bulunan borçlanma maliyetleri o özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. Özellikli bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Bunun dışındaki borçlanma maliyetleri katlanılan dönem içerisinde gider olarak finansal tablolara alınır. Şirket'te aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

Kur değişiminin etkileri

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

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir.

Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılmak suretiyle Türk Lirası'na çevrilmiştir.

Hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

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



Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Karşılıklar

Karşılıklar ancak ve ancak Şirket'in geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü varsa, bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkarılma olasılığı mevcutsa ve yükümlülüğün tutarı güvenilir bir şekilde belirlenebiliyorsa kayıtlara alınır.

Paranın zaman içindeki değer kaybı önem kazandığında, karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderlerin bilanço tarihindeki indirgenmiş değeriyle yansıtılır. Karşılıklar her bilanço tarihinde gözden geçirilmekte ve yönetimin en iyi tahminlerini yansıttakı şekilde gerekli düzenlemeler yapılmaktadır.

Şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar

Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum yüksek bir olasılık taşıyor ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğı takdirde dipnotlarda açıklanır.

Kiralama İşlemleri (1 Ocak 2019'dan itibaren uygulanmaya başlanmıştır)

Kiracı Olarak

Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliğı taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliğı taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- a) Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- b) Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslı bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda ağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- c) Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması
- d) Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Şirket, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Şirket varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:
 - i. Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediğı şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değıştirme hakkının bulunmaması veya
 - ii. Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve



Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- a) birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- b) kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismana tabi tutarken doğrusal amortisman yöntemini uygular. Tedarikçinin, kiralama süresinin sonunda dayanak varlığın mülkiyetini Şirket'e devretmesi durumunda veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin Şirket'in bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, Şirket kullanım hakkı varlığını kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın faydalı ömrünün sonuna kadar amortismana tabi tutar. Diğer durumlarda, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere söz konusu varlığın faydalı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismana tabi tutar.

Şirket kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardını uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Şirket, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri,
- c) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- d) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- c) Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır. Dönemsel faiz oranı, kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî faiz oranıdır. Şirket, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, Şirket, kira yükümlülüğünü, kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Şirket, aşağıdaki durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde, kira yükümlülüğünü, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş bir iskonto oranı üzerinden indirgeyerek yeniden ölçer:

- a) Kiralama süresinde bir değişiklik olması. Şirket, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş kiralama süresine dayalı olarak belirler.



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

b) Dayanak varlığın satın alınmasına yönelik opsiyona ilişkin değerlendirmede değişiklik olması. Şirket, revize edilmiş kira ödemelerini, satın alma opsiyonu kapsamında ödenecek tutarlardaki değişikliği yansıtacak şekilde belirler.

Şirket, kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirler.

Şirket, aşağıdaki durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde kira yükümlülüğünü, revize edilmiş kira ödemelerini indirgeyerek yeniden ölçer:

a) Bir kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda değişiklik olması. Şirket, revize edilmiş kira ödemelerini, kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlardaki değişikliği yansıtacak şekilde belirler.

b) Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değişimin sonucu olarak bu ödemelerde bir değişiklik olması. Şirket, kira yükümlülüğünü söz konusu revize edilmiş kira ödemelerini yansıtmak için yalnızca nakit akışlarında bir değişiklik olduğunda yeniden ölçer.

Şirket, kalan kiralama süresine ilişkin revize edilmiş kira ödemelerini, revize edilmiş sözleşmeye bağlı ödemelere göre belirler. Şirket, bu durumda değiştirilmemiş bir iskonto oranı kullanır.

Şirket, kiralamanın yeniden yapılandırılmasını, aşağıdaki koşulların her ikisinin sağlanması durumunda ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirir:

a) Yeniden yapılandırmanın, bir veya daha fazla dayanak varlığın kullanım hakkını ilave ederek, kiralamanın kapsamını genişletmesi

b) Kiralama bedelinin, kapsamdaki artışın tek başına fiyatı ve ilgili sözleşmenin koşullarını yansıtmak için söz konusu tek başına fiyatta yapılan uygun düzeltmeler kadar artması.

Süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket tarafından düşük değerli olarak belirlenen kira sözleşmeleri, standardın tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak kaydedilmeye devam edilmektedir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Vergiler, cari dönem vergi yükümlülüğünü ve ertelenen vergi yükümlülüklerini içermektedir. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla dönem sonuçlarına dayanılarak tahmin edilen cari yıl vergi yükümlülüğü için karşılık ayrılmaktadır.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla yasalaşmış vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için muhasebeleştirilirken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları (kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar dahil), gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla muhasebeleştirilmektedir.

Doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilen işlemlerle ilgili vergi etkileri özkaynaklara yansıtılır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak ve aynı vergi mükellefi işletmeye ait olmak şartıyla cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Çalışanlara sağlanan faydalar

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, finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu"nu kullanarak ve Şirket'in personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve bilanço tarihinde devlet tahvilleri kazanç oranı ile iskonto etmiştir. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Kullanılmamış izin hakları

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in değerleme hizmet satışlarından kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (maddi ve maddi olmayan yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

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

Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan olaylar

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

Sermaye ve Temettüler

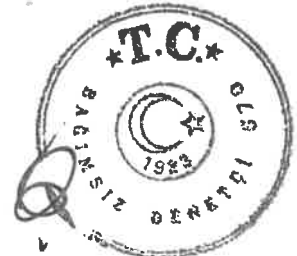
Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü dağıtım kararı alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek ödenecek temettü yükümlülüğü olarak sınıflandırılır.

İlişkili taraf işlemleri;

İlişkili taraf, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ('raporlayan işletme') ilişkili olan kişi veya işletmedir.

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

1. raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
2. raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
3. raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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

1. İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir),
2. İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
3. Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
4. İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
5. İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenlerde raporlayan işletme ile ilişkilidir,
6. İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
7. (a) maddesinin (1) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde,
8. İşletmenin veya onun bir parçası olduğu grubun başka bir üyesinin, raporlayan işletmeye veya raporlayan işletmenin ana ortaklığına kilit yönetici personel hizmetleri sunması halinde,

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin Ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile meydana gelmesi muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen değerlendirmeler, varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

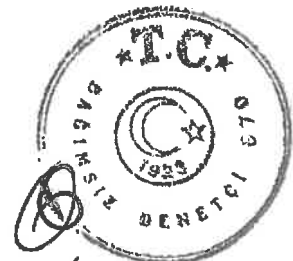
Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan önemli varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket kıdem tazminatı karşılığı, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içermektedir.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle vergi avantajından yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıkları, vergi avantajının muhtemel olması durumunda kullanılmamış vergi indirimi ve diğer geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır.



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket, tüm operasyonel işlemlerini yurtiçi piyasalardan gerçekleştirmekte olduğundan bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır.

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

6.1. Üst Yönetim Kadrosuna Ait Ücretler ve Menfaatler Toplamı

Şirket'in 01.01.-31.12.2020 döneminde üst düzey yöneticilere yapılan ücret ve benzeri ödemelerin toplamı 192.943 TL'dir (31.12.2019: 248.287 TL).

İlişkili Taraflardan Borç ve Alacak

Adı Soyadı	Mahiyeti	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Nazan Özbaydar	Diğer alacak	--	225.462
Fatma Büyükbaş Umut	Diğer alacak	--	204.231
Toplam		--	429.693

Şirket'in 31.12.2020 itibarıyla Nazan Özbaydar'a 290.267 TL ve Fatma Büyükbaş Umut'a 271.345 TL vermiş olduğu iş avansları bulunmaktadır (Dipnot 11).

Adı Soyadı	Mahiyeti	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Nazan Özbaydar	Diğer borç	--	3.941
Toplam		--	3.941

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar Ve/Veya Elde Edilen Gelirler

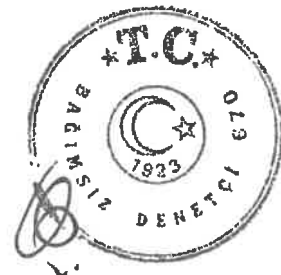
Adı Soyadı	Mahiyeti	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Nazan Özbaydar	Faiz Gelirleri	--	30.380
Fatma Büyükbaş Umut	Faiz Gelirleri	--	26.527
Toplam		--	56.907

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar Ve/Veya Ödenen Giderler

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

6.2. Ortaklara Ödenen Temettüleri

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2020	31.12.2019
Ticari Alacaklar	124.023	31.451
İlişkili taraflardan alacaklar (dipnot 6)	--	--
Diğer ticari alacaklar	124.023	31.451
Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	(964)	(54)
Şüpheli Ticari Alacaklar	10.000	10.000
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(10.000)	(10.000)
Toplam	123.059	31.397

Şirket'in ticari alacaklarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
3 Aya Kadar	124.023	31.451
Toplam	124.023	31.451

Şüpheli ticari alacak karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Dönem başı karşılık tutarı	10.000	42.239
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	--	10.000
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	--	(42.239)
Toplam	10.000	10.000

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31.12.2020	31.12.2019
Ticari Borçlar	146.016	194.439
-İlişkili taraflara borçlar (dipnot 6)	--	--
-Diğer ticari borçlar	146.016	194.439
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(1.135)	(3.263)
Diğer	15.782	8.867
Toplam	160.663	200.043

Şirket'in ticari borçlarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
3 Aya Kadar	146.016	194.439
Toplam	146.016	194.439

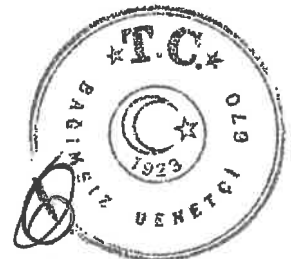
8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31.12.2020	31.12.2019
İlişkili taraflardan alacaklar (dipnot 6)	--	429.693
Diğer Çeşitli Alacaklar	3.600	--
Toplam	3.600	429.693

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31.12.2020	31.12.2019
Verilen Depozito ve Teminatlar	2.784	2.784
Toplam	2.784	2.784



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Şirket'in diğer alacaklarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
3 Aya Kadar	3.600	--
3 – 12 Ay Arası	--	429.693
1-5 Yıl Arası	2.784	2.784
Toplam	6.384	432.477

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31.12.2020	31.12.2019
Diğer borçlar	--	3.941
Toplam	--	3.941

	31.12.2020	31.12.2019
3 Aya Kadar	--	3.941
3 – 12 Ay Arası	--	--
1-5 Yıl Arası	--	--
Toplam	--	3.941

9. STOKLAR

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

10. CANLI VARLIKLAR

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur.)

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

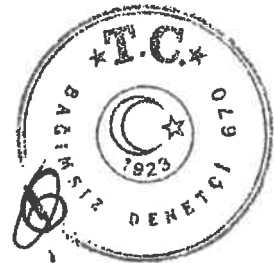
	31.12.2020	31.12.2019
İlişkili taraflara verilen iş avansları (Dipnot 6)	561.612	--
Verilen Sipariş Avansları	13.028	1.094
Gelecek Aylara Ait Giderler	3.010	4.748
Toplam	577.650	5.842

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31.12.2020	31.12.2019
Alınan Sipariş Avansları	32.259	4.953
Gider Tahakkukları	--	--
Toplam	32.259	4.953



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Maliyet Değeri	Arsalar (*)	Toplam
1 Ocak 2019 bakiye	24.939	24.939
Alımlar	--	--
Satışlar	--	--
31 Aralık 2019 bakiye	24.939	24.939
Alımlar	--	--
Satışlar	--	--
Değer Düşüklüğü (-)	(24.939)	(24.939)
31 Aralık 2020 bakiye	--	--

(*) Arsalar üzerinde Büyükçekmece 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2016/42 sayılı kararına istinaden üçüncü kişilere devir ve temlikin önlenmesi konularında şerh bulunmaktadır.

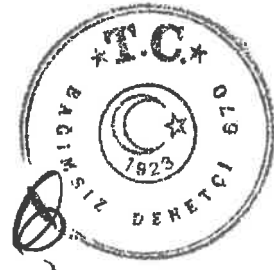
Ayrıca ilgili arsa davalık durumda bulunmaktadır. Bu nedenle şirket, arsanın tapusunun toprak sahiplerine iade edileceğini öngördüğünden arsa değer düşüklüğüne uğramıştır.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Bedeli	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2019 Bakiye	45.820	126.738	182.697	355.255
Alımlar	71.306	2.110	--	73.416
Satışlar	(6.736)	--	--	(6.736)
31 Aralık 2019 Bakiye	110.390	128.848	182.697	421.935
Alımlar	--	--	--	--
Satışlar	(45.822)	--	--	(45.822)
31 Aralık 2020 Bakiye	64.568	128.848	182.697	376.113
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2019 Bakiye	(45.820)	(121.085)	(182.697)	(349.602)
Dönem Gideri	(17.218)	(2.778)	--	(19.996)
Satışlar	--	--	--	--
31 Aralık 2019 Bakiye	(63.038)	(123.863)	(182.697)	(369.598)
Dönem Gideri	(12.915)	(1.914)	--	(14.829)
Satışlar	45.822	--	--	45.822
31 Aralık 2020 Bakiye	(30.131)	(125.777)	(182.697)	(338.605)
31 Aralık 2019 Net Değer	47.352	4.985	--	52.337
31 Aralık 2020 Net Değer	34.437	3.071	--	37.508

Amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir

	31.12.2020	31.12.2019
Maddi Duran Varlıklar	(14.829)	(19.996)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(862)	(647)
Toplam	(15.691)	(20.643)



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

14. HİZMETTEN ÇEKME, RESTORASYON VE ÇEVRE REHABİLİTASYON FONLARINDAN KAYNAKLANAN PAYLAR ÜZERİNDEKİ HAKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

15. ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

16. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar
1 Ocak 2019 Bakiye	22.880
Alımlar	2.612
Satışlar	--
31 Aralık 2019 Bakiye	25.492
Alımlar	--
Satışlar	--
31 Aralık 2020 Bakiye	25.492
Birikmiş Amortismanlar	
1 Ocak 2019 Bakiye	(22.880)
Dönem Gideri	(647)
Satışlar	--
31 Aralık 2019 Bakiye	(23.527)
Dönem Gideri	(862)
Satışlar	--
31 Aralık 2020 Bakiye	(24.389)
31 Aralık 2019 Net Değer	1.965
31 Aralık 2020 Net Değer	1.103

17. ŞEREFİYE

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

18. MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

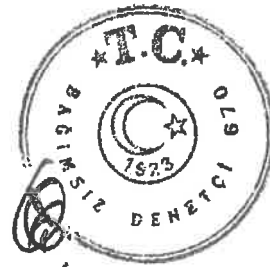
Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

19. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Kiracı Olarak

Finansal kiralama işlemleri

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Operasyonel kiralama işlemleri

Şirket'in kiracı durumunda olduğu 3 adet sözleşmesi bulunmaktadır.

Kiralama sözleşmelerinden birincisi, kiralama dönemi 1 yıl olup, ofis binasıyla, taşıt ve cihaz kiralamasıyla ilgilidir.

	31.12.2020	31.12.2019
Asgari Kira Ödemeleri	68.818	78.597
Toplam	68.818	78.597

Kiralaayan Olarak

Finansal kiralama işlemleri

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

Operasyonel kiralama işlemleri

Faaliyet kiralamasında, kiralaanan varlıklar, bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller veya maddi duran varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda gelir tablosuna yansıtılır. Kira geliri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

20. İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALAR

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

21. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Şirketin elinde bulundurduğu yatırım amaçlı arsası davalık durumda bulunmaktadır. Bu nedenle şirket, arsanın tapusunun toprak sahiplerine iade edileceğini öngördüğünden arsa değer düşüklüğüne uğramıştır (31 Aralık 2019: Yoktur).

Şüpheli ticari alacak karşılığı açıklaması dipnot 7'de gösterilmiştir.

22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

23. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

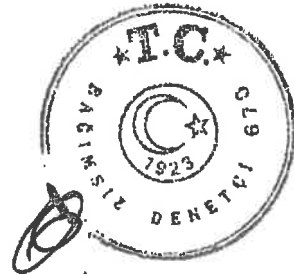
24. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a-) Karşılıklar

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

b-) Davalar

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

c-) Koşullu Varlık/Yükümlülükler

Koşullu Varlıklar

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

Koşullu yükümlülükler

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

d-) Teminat rehin İpotekler

	31.12.2020	31.12.2019
Teminat Mektupları	--	275.000
Toplam	--	275.000

Şirket Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotekler (TL)

	31.12.2020	31.12.2019
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	275.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortaklık Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	--	275.000
Diğer Teminat/Rehin/İpoteklerin Özkaynaklara Oranı	--	--

25. TAAHHÜTLER

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

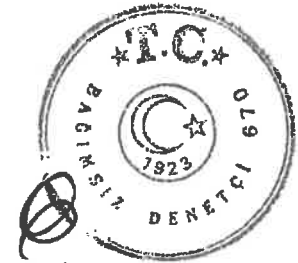
26. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlar Sağlanan Faydalar Kapsamında Kısa Vadeli Borçlar

	31.12.2020	31.12.2019
Personel Ücret Borçları	21.855	8.750
Personele İlişkin Ödenecek Vergi ve Fonlar	19.633	--
Personele ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	25.754	12.511
Toplam	67.242	21.261

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	31.12.2020	31.12.2019
Kıdem Tazminatı Karşılığı	92.123	16.505
Toplam	92.123	16.505

Dönem içerisinde Kıdem Tazminatı Karşılığı Hareketleri:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
1 Ocak Bakiyesi	16.505	9.942
Hizmet Maliyeti	22.274	6.523
Faiz Gideri	2.195	537
Aktüeryel (Gelir)/Gider	51.149	(497)
Ödenen	--	--
Dönem Sonu	92.123	16.505

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Ödenecek tutar her hizmet yılı için en fazla T.C. Maliye Bakanlığı tarafından ilan edilen Kıdem tazminatı tavanı ile sınırlı olmak üzere, bir aylık maaşa eşittir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar") kapsamında kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Cari ve önceki dönem itibarıyla yükümlülüğü hesaplamaları için kullanılan aktüer varsayımlar aşağıdadır.

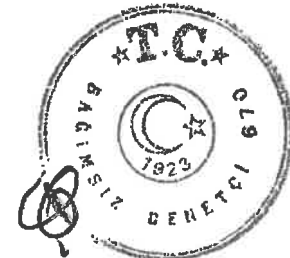
Emeklilik yaşı: Bireylerin en erken emekli olabileceği yaş olarak dikkate alınmıştır.

İskonto oranı: Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti olarak belirlenmiştir.

Reel maaş artış oranı: Personelin emekli olacağı yıla kadar her yıl enflasyon oranında zam alacağı tahmin edilmiştir.

Kıdem tazminatı tavanı: T.C. Maliye Bakanlığı tarafından ilan edilen Kıdem tazminatı tavanı olarak belirlenmiştir.

Kıdem tazminatı alarak işten ayrılma olasılığı: Şirket yönetimi tarafından geçmiş yıl verilerinin değerlendirilmesi ile ulaşılan sonuç olarak belirlenmiştir.



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	31.12.2020	31.12.2019
İskonto Oranı	13,30%	11,50%
Enflasyon Oranı	10,30%	7,00%
Net İskonto Oranı	2,72%	4,21%
Reel Maaş Artış Oranı	10,30%	7,00%
Kıdem Tazminatı Alarak İşten Ayrılma Olasılığı	87,95	75,9
Kıdem Tazminatı Tavanı	7.117	6.380

27. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Diğer Varlıklar

	31.12.2020	31.12.2019
İş Avansları	--	22.312
Diğer KDV	--	55
Toplam	--	22.367

Uzun Vadeli Diğer Varlıklar

	31.12.2020	31.12.2019
6736 sayılı kanuna ilişkin sınıflama etkisi	265.621	265.621
Toplam	265.621	265.621

Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler

	31.12.2020	31.12.2019
Ödenecek Vergi ve Fonlar	72.063	39.444
Toplam	72.063	39.444

28. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

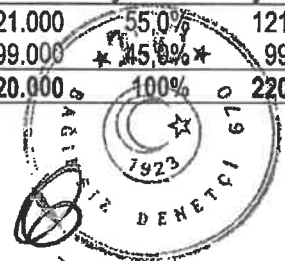
Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla bilançolarında yansıtmış olduğu öz sermaye kalemleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Esas Sermaye	220.000	220.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	33.928	33.928
Diğer Kazanç/Kayıpları (Aktüeryal Kayıp Kazanç)	(37.946)	1.950
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	39.149	33.431
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	106.482	17.777
Net Dönem Karı/(Zararı)	242.854	94.423
Toplam	604.467	401.509

Esas Sermaye

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	31.12.2020			31.12.2019		
	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı
Nazan Özbaydar	121.000	55,0%	121.000	121.000	55,0%	121.000
Fatma Büyükbaş Umut	99.000	45,0%	99.000	99.000	45,0%	99.000
Toplam	220.000	100%	220.000	220.000	100%	220.000



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla sermayesi her biri 1 TL nominal değerde 220.000 adet paydan oluşmaktadır (31.12.2019: 1 TL nominal değerde 220.000 adet pay). Payların tamamı nama yazılıdır.

Şirket'in imtiyazlı payı bulunmamaktadır (31.12.2019: Bulunmamaktadır).

Paylara İlişkin Primler

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler

Diğer Kazanç/Kayıp (Aktüeryal Kazanç/(Kayıp))

	31.12.2020	31.12.2019
Dönem Başı	1.950	1.589
Cari Dönemde Ayrılanlar Toplamı	(39.896)	361
Toplam	(37.946)	1.950

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

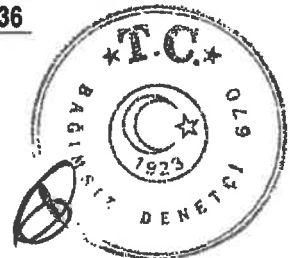
	31.12.2020	31.12.2019
Dönem Başı	33.431	33.431
Cari Dönemde Ayrılanlar Toplamı	5.718	--
Toplam	39.149	33.431

Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)

	31.12.2020	31.12.2019
Dönem Başı	17.777	(31.348)
Yasal Yedek Ayrılması	(5.718)	--
Net Dönem Karından/Zararından Transfer	94.423	49.125
Toplam	106.482	17.777

29. HASILAT

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Yurtiçi Satışlar	1.699.225	1.187.274
Diğer Satışlar	115.735	112.351
Brüt Satışlar	1.814.960	1.299.625
Satış İadeleri	(172.607)	(9.265)
Satış İndirimleri (-)	(172.607)	(9.265)
Net Satışlar	1.642.353	1.290.360
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(667.156)	(411.462)
Personel Giderleri(-)	(313.613)	(307.562)
Toplam	(980.769)	(719.024)
BRÜT KAR/(ZARAR)	661.584	571.336



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

30. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

31. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

31.1. Şirket'in genel yönetim giderleri, pazarlama giderleri, araştırma ve geliştirme giderleri aşağıdaki gibidir.

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Genel Yönetim Giderleri	365.423	456.590
Toplam	365.423	456.590

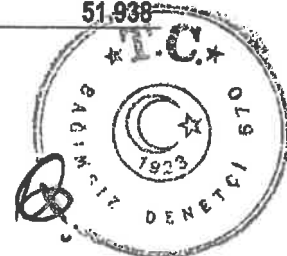
31.2. Niteliklerine göre giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2020
Genel Yönetim Giderleri		
Personel Ücret Giderleri	184.302	192.165
Kira Giderleri	68.772	54.906
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri	24.469	7.060
Mali Müşavirlik ve Denetim giderleri	17.410	39.717
Amortisman Giderleri	15.691	20.643
Abone ve Aidat Giderleri	13.424	16.017
Sigorta Giderleri	11.393	1.918
Huzur Hakkı giderleri	4.986	4.986
Su, Doğalgaz ve Elektrik Giderleri	4.410	13.068
Vergi Resim ve Harç Giderleri	4.004	57.097
Yazılım hizmet giderleri	2.403	8.691
Yurtiçi ve Yurtdışı Seyahat Giderleri	1.833	8.770
Mutfak Giderleri	715	8.285
Temsil ve ağırlama giderleri	700	11.279
Ofis ve otopark giderleri	32	252
Reklam ve ilan giderleri	--	500
Diğer Giderler	10.879	11.236
Toplam	365.423	456.590

32. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Karlar

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
6661 sayılı kanundan doğan indirim geliri	--	14.799
5510 sayılı kanundan doğan indirim geliri	14.348	11.472
6111 sayılı kanundan doğan indirim geliri	6.729	--
7251 sayılı kanundan doğan indirim geliri	11.282	--
Konusu kalmayan karşılıklar	--	46
Ertelenmiş Finansman Gelirleri	1.135	3.521
Vade farkı geliri	--	2.235
Diğer	6.367	19.865
Toplam	39.861	51.938



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Karşılık Giderleri	--	10.000
Vade Farkı Giderleri	--	15.196
Ertelenmiş Finansman Giderleri	4.173	2.083
Diğer	2.328	19.217
Toplam	6.501	46.496

33. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Sabit kıymet satış karları	59.406	--
Faiz Geliri	2.593	57.255
Toplam	61.999	57.255

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü (-)	24.939	--
Toplam	24.939	--

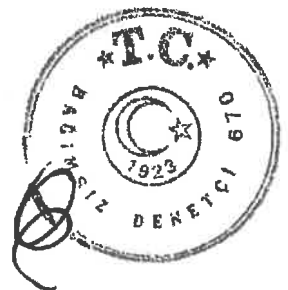
34. ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Amortisman ve İtfa Giderleri		
Genel Yönetim Giderleri	15.691	20.643
Toplam	15.691	20.643

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Personel Giderleri		
Satışların Maliyeti	313.613	307.562
Genel Yönetim Giderleri	189.288	199.225
Toplam	502.901	506.787

35. FİNANSMAN GELİR ve GİDERLERİ

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Kredi Faiz Giderleri	22.728	50.357
Finansal yatırımların değerlemesinden kaynaklı faiz gideri	34.333	--
Toplam	57.061	50.357



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

36. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsamında Hesaplanan Aktüeryal (Kayıp)/Kazanç	51.149	451
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	(11.253)	(90)
Toplam	39.896	361

37. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur.)

38. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar

	31.12.2020	31.12.2019
Peşin Ödenen Vergiler	389	--
Toplam	389	--

Bilançoda yer alan kurumlar vergisi yükümlülükleri

	31.12.2020	31.12.2019
Cari Kurumlar Vergisi Karşılığı	89.702	37.628
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	(89.702)	(16.354)
Toplam	--	21.274

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 yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla %22'dir (2019: %22). Ancak, 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un 91inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 10uncu madde uyarınca kurumların 2018, 2019 ve 2020 vergilendirme dönemlerine ait kazançları üzerinden ödenmesi gereken kurumlar vergisinin %22 oranıyla hesaplanması ve sonrasında tekrardan %20 oranı ile vergilendirilmeye devam edilmesi öngörülmektedir. Bu süre zarfında Bakanlar Kurulu'na %22 oranını %20 oranına kadar indirme yetkisi verilmiştir.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönem itibarıyla, vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %22 (2019: %22) oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir. Yapılan Kanun değişikliği ile 2018, 2019 ve 2020 yılları için bu oran %22 olarak belirlenmiştir.

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.



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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.

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştiraktan elde ettikleri temettü kazançları (yatırım fonlarının katılma belgeleri ile yatırım ortaklıkları hisse senetlerinden elde edilen kar payları hariç) kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının) kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı, 31 Aralık 2017 itibarıyla kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 7061 sayılı kanunla yapılan değişiklikle bu oran taşınmazlar açısından %75'ten %50'ye indirilmiş ve 2018 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran %50 olarak kullanılacaktır.

İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir.

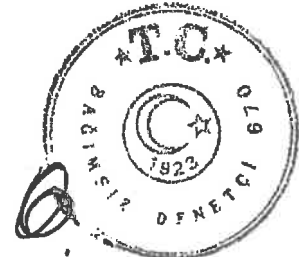
Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ertelenmiş Vergi

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 %22'dir. (2019: %22).

Bilançoda yer alan ertelenen vergi varlık yükümlülükleri

	31.12.2020	31.12.2019
Ertelenen Vergi Varlıkları	52.539	18.250
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü, net	52.539	18.250



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	Toplam Geçici Farklar	Toplam Geçici Farklar	Varlık / (Yükümlülük)	Varlık / (Yükümlülük)
Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri				
Kıdem Tazminatı Karşılığı	92.123	16.505	20.267	3.301
Finansal Yatırım Düzeltmeleri	34.333	--	7.553	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Düzeltmeleri	89.590	78.275	19.710	15.655
Ertelenmiş Finansman Geliri	964	54	212	12
Diğer Düzeltmeler	24.939	--	5.487	--
Ertelenen Vergi Varlıkları	241.949	94.834	53.229	18.968
Ertelenmiş Finansman Gideri	(1.135)	(3.263)	(250)	(718)
Diğer Düzeltmeler	(1.998)	--	(440)	--
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	(3.133)	(3.263)	(690)	(718)
Toplam	238.816	91.571	52.539	18.250

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri		
Kurumlar vergisi karşılığı	(89.702)	(37.628)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	23.036	4.965
Toplam	(66.666)	(32.663)

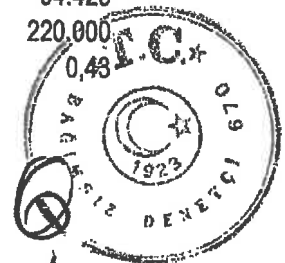
	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Ertelenmiş vergi gelir/giderinin mutabakatı		
Dönem başı	18.250	13.375
Dönem ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	23.036	4.965
Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	11.253	(90)
Diğer	--	--
Dönem Sonu	52.539	18.250

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Vergi Karşılığı Mutabakatı:		
Faaliyetlerden Elde Edilen Vergi Öncesi Kar	309.520	127.086
%22 Vergi Oranı Üzerinden Hesaplanan Vergi	68.094	27.959
Vergi etkileri:		
- Kanunen Kabul Edilmeyen Giderlerin Etkisi	(4.188)	(3.935)
- Diğer	(130.572)	(56.687)
Gelir tablosundaki vergi karşılığı geliri /gideri	(66.666)	(32.663)

39. PAY BAŞINA KAZANÇ

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hisse başına kazanç hesaplamaları aşağıdadır.

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Net Dönem Karı/(Zararı) (TL)	242.854	94.423
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	220.000	220.000
Hisse Başına Kar/(Zarar) (TL)	1,10	0,43



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

40. PAY BAZLI ÖDEMELER

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

41. SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

42. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

43. YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

44. FİNANSAL ARAÇLAR

44.1. Nakit ve Nakit Benzerleri

	31.12.2020	31.12.2019
Kasa	33.531	3.854
Banka	21.215	274
- Vadesiz Mevduat	21.215	274
- Vadeli Mevduat	--	--
Nakit Akış Tablosundaki Nakit ve Nakit Benzerleri	54.746	4.128
Faiz Geliri Tahakkuku	--	--
Toplam	54.746	4.128

44.2. Finansal Yatırımlar

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar (Zarar)'a Yansıtılan Finansal Varlıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Maliyet Değeri	50.000	
Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(34.333)	--
Yatırım fonunun Gerçeğe Uygun Değeri	15.667	--

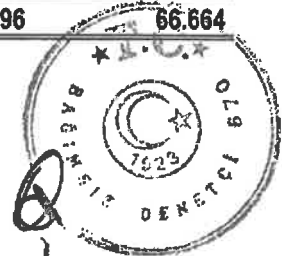
Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

44.3. Finansal Yükümlülükler

Kısa Vadeli Borçlanmalar

	31.12.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Banka Kredileri	65.496	--
Kredi Kartları	--	66.664
Toplam	65.496	66.664



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

	31.12.2020	31.12.2019
Banka Kredileri	--	59.283
Toplam	--	59.283

Uzun Vadeli Borçlanmalar

	31.12.2020	31.12.2019
Uzun Vadeli Banka Kredileri	40.353	24.446
Toplam	40.353	24.446

31.12.2020

Kısa Vadeli Borçlanmalar	Para Birimi	Tutar	Sabit Faiz Aralığı %	TL Değeri
Banka Kredileri	TL	65.496	%7,50 - %14,50	65.496
Toplam				65.496

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Para Birimi	Tutar	Sabit Faiz Aralığı %	TL Değeri
Banka Kredileri	TL	--	--	--
Toplam		--		--

Uzun Vadeli Borçlanmalar

Banka Kredileri	TL	40.353	%7,50 - %14,50	40.353
Toplam				40.353

31.12.2019

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Para Birimi	Tutar	Sabit Faiz Aralığı %	TL Değeri
Banka Kredileri	TL	59.283	%14	59.283
Toplam				59.283

Uzun Vadeli Borçlanmalar

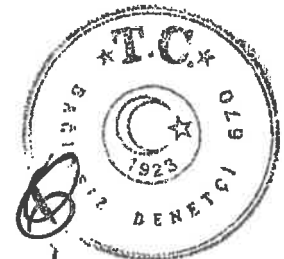
Banka Kredileri	TL	24.446	%14	24.446
Toplam				24.446

Finansal borçların geri ödeme planları aşağıdaki gibidir.

	31.12.2020	31.12.2019
3 Aya Kadar	24.868	14.517
3 – 12 Ay Arası	40.628	44.766
1 - 5 Yıl Arası	40.353	24.446
Toplam	105.849	83.729

Diğer Finansal Yükümlülükler

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).



45. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve Dipnot 28'te belirtilen çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri ve birikmiş karları içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

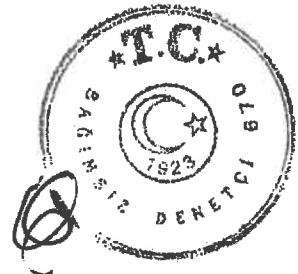
Sektördeki diğer şirketlerle paralel olarak Şirket'in sermaye yönetiminde borç sermaye oranını izlemektedir. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam borç (finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda belirtilen özkaynakların toplamıdır.

	31.12.2020	31.12.2019
Toplam Borçlar	530.199	457.814
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler (-)	(54.746)	(4.128)
Net Borç	475.453	453.686
Toplam Özkaynaklar	604.467	401.509
Net Borç/Özkaynaklar Oranı	0,79%	1,13%

	31.12.2020	31.12.2019
Dönen Varlıklar	775.111	493.427
Kısa Vadeli Borçlar	397.723	416.863
Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Borçlar	1,949	1,184

Finansal araçlar kategorileri

	31.12.2020	31.12.2019
Finansal varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	54.746	4.128
Finansal Yatırımlar	15.667	--
Ticari Alacaklar	123.059	31.397
Diğer Alacaklar	6.384	432.477
Finansal yükümlülükler		
Finansal Borçlar	105.849	150.393
Ticari Borçlar	160.663	200.043
Diğer Borçlar	--	3.941



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülmüş ve defter değerlerine yaklaşıtı öngörülmektedir.

Finansal yükümlölükler

Ticari borçlar, ilişkili taraflara borçlar, finansal borçlar ve diğer parasal yükümlölüklerin iskonto edilmiş kayıtlı değerleri ile birlikte gerçeğe uygun değerine yaklaşık tutarlar üzerinden gösterildiği tahmin edilmekte olup yılsonu kurlarıyla çevrilen dövizde dayalı olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaşıtı kabul edilmektedir.

Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket bu riski, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlölüklerini dengelemek suretiyle yönetmektedir.

Kur riski yönetimi

Şirket'in kur riski bulunmamaktadır (31.12.2019: Bulunmamaktadır).

Faiz oranı riski yönetimi

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Riskten korunma stratejileri, faiz oranı beklentisi ve tanımlı olan risk ile uyumlu olması için düzenli olarak değerlendirilmektedir. Böylece optimal riskten korunma stratejisinin oluşturulması, gerek bilançonun pozisyonunun gözden geçirilmesi gerekse faiz harcamalarının farklı faiz oranlarında kontrol altında tutulması amaçlanmaktadır.

Faiz Pozisyonu Tablosu			
		31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar			
	Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan finansal varlıklar	15.667	--
	Satılmaya hazır Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlölükler			
	Diğer Finansal Yükümlölükler	105.849	150.393
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar		--	--
Finansal yükümlölükler		--	--

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket değişken faizli finansal aracı bulunmamaktadır.



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Kredi riski yönetimi

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak ve gerektiği takdirde teminat alarak karşılamaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayırdıktan sonra bilançoda net olarak gösterilir.

Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Riskleri

	Alacaklar				Bankadaki Mevduat
	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Carli Dönem 31 Aralık 2020					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	123.059	561.612	6.384	21.215
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--				
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	123.059	561.612	6.384	21.215
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter 33değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	10.000	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(10.000)	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Riskleri

	Alacaklar				Bankadaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Önceki Dönem 31 Aralık 2019					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	31.397	429.693	2.784	274
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	31.397	429.693	2.784	274
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	10.000	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(10.000)	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Likidite risk yönetimi

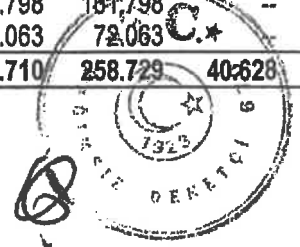
Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmeye çalışmaktadır.

Likidite riski tabloları

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir:

	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Sözleşme Uyarınca Vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	95.400	105.849	24.868	40.628	40.353
Finansal Borçlar	95.400	105.849	24.868	40.628	40.353
Beklenen Vadeler					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	232.726	233.861	233.861	--	--
Ticari Borçlar	160.663	161.798	161.798	--	--
Diğer Borçlar	72.063	72.063	72.063	--	--
Toplam	328.126	339.710	258.729	40.628	40.353



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Aşağıdaki tablo, Şirket'in 31.12.2019 tarihi itibarıyla türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir:

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca			
		Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aya Kadar	3 – 12 Ay Arası	1 - 5 Yıl Arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	150.393	150.393	81.181	44.766	24.446
Finansal Borçlar	150.393	150.393	81.181	44.766	24.446
Beklenen Vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	243.428	243.428	243.428	--	--
Ticari Borçlar	200.043	200.043	200.043	--	--
Diğer Borçlar	43.385	43.385	43.385	--	--
Toplam	393.821	393.821	324.609	44.766	24.446

46. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarıyla değerlendirilir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerle değerlendirilir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerle değerlendirilir. Finansal varlıklar, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir. Finansal aktiflerin, kısa vadeli olmaları ve kredi kaybının önemsenmeyecek ölçüde olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal yükümlülükler, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Şirketin 31.12.2020 tarihi itibarı ile gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlıkları toplamı 15.667 TL'dir (31 Aralık 2019: Yoktur).

47. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 47.1.** Kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak – 30 Haziran 2021 dönemi için 7.117,17 TL'ye yükseltilmiştir.



48. FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

- 48.1. Aralık 2019 itibarıyla Çin'in Wuhan kentide başlayan ve Dünya Sağlık Örgütü ("DSÖ") tarafından pandemi olarak nitelendirilen Corona virüs ("Covid-19") salgınına ilişkin Türkiye'de de Mart 2020'den itibaren çeşitli vakalar tespit edilmeye başlanmıştır. Covid-19 salgınının hızla yayılmasına bağlı olarak hem küresel ekonomiye hem de ulusal piyasalar üzerinde olumsuz etkileri görülebilmektedir. Covid-19 salgınından korunma ve salgının yayılmasını önlemek amacıyla hükümet sosyal ve ekonomik hayata ilişkin çeşitli önlemler almaya başlamıştır. Salgının genel ekonomi ve Grup'un faaliyetleri üzerindeki olası etkileri kapsamlı olarak değerlendirilmekte olup, salgının etkisinin ne kadar süre ile devam edeceği öngörülememekte, bu nedenle Grup'un finansal tabloları üzerindeki etkileri makul bir şekilde tahmin edilememektedir.
- 48.2. Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümlerine göre Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının 2020 için uyulması gereken asgari sermaye tutarı 1.000.000 TL olup uyum sağlaması için SPK tarafından 01.01.2021 tarihine kadar geçiş süresi tanınmıştır (SPK'nın 26.12.2019 tarih ve 76/1713 sayılı kararı ile 26.12.2019 tarih ve 2019/71 sayılı SPK Bülteni). Ancak III-62.3 Sayılı Tebliğ'in geçici 2 nci maddesine göre Tebliğin yayımı tarihi itibarıyla Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme kuruluşlarının, son takvim yılı esas alınarak, değerleme faaliyetünden kaynaklanan hasılatlarının yüzde ellisinden fazlasını, finans kuruluşlarından alınan kredilerin teminatına konu olan gayrimenkuller dışındaki değerleme faaliyetlerinden elde etmeleri halinde asgari sermaye şartına uyum sağlama zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu kapsamda sermaye artırımına ilişkin istisnadan yararlanmak amacıyla Kurula başvuruda bulunulmuştur.



