

**BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ő.**

**1 OĐAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETĐİ RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.: Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere (sayfa 7 ile sayfa 56 arasında sunulan, Not 1'den ve Not 29'a kadar olan) finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Finansal durum tablosunda taşınan imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların muhasebeleştirilmesi	
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarında 3.684.947.732 TL tutarında imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkları ve 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıl içerisinde 1.078.668.091 TL tutarında imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlık alımları bulunmakta olup; imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklar, toplam varlıkların %33'ünü oluşturmaktadır. Şirket'in imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin muhasebe politikaları ve detayları finansal tablolarda Not 2.4 ve Not 10'da açıklanmıştır. Şirket, finansal tablolarında TFRS Yorum 12 "İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları" standardının ("TFRS Yorum 12") ilgili hükümlerine göre, imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklarını elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş amortisman ve mevcutsa değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değerleri ile taşımaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların toplam değerinin Şirket'in aktifleri içerisinde önemli bir paya sahip olması ve imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların önemli tutarda cari dönem amortisman gideri oluşturması sebepleriyle imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların muhasebeleştirilmesi tarafımızca kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Denetim çalışmalarımızın imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların muhasebeleştirilmesi ile ilgili olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklara ilişkin muhasebe politikaları anlaşılmış ve değerlendirilmiştir. - İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlık detay listelerinin tamlığı ve doğruluğu Şirket'in kayıtları ile örneklemeye dayalı olarak gerçekleştirilen eşleştirme çalışması karşılaştırılarak kontrol edilmiştir. - İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlık alım işlemlerine ilişkin destekleyici alım faturaları örneklem yöntemiyle test edilmiştir. - İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların tahmini faydalı ömürlerinin uygunluğu, her bir varlık ile ilişkili olan beklenen ekonomik faydaların tahmini göz önünde bulundurularak örneklem bazında değerlendirilmiş ve cari yıl amortisman giderleri test edilmiştir. - İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların geri kazanılabilir değerinde meydana gelebilecek değer düşüklüğüne ilişkin önemli bir gösterge olup olmadığı değerlendirilmiştir. - İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklara ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların ilgili finansal raporlama standartlarına göre uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Güvence bedelleri yükümlülüğünün muhasebeleştirilmesi Şirket'in, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla doğalgaz kullanan abonelerinden kullanım alanına göre belirlenen miktarlarda aldığı güvence bedeli yükümlülüğünün toplam tutarı 2.890.112.169 TL'dir. Şirket'in güvence bedellerine ilişkin muhasebe politikaları ve detayları finansal tablolarda Not 2.4 ve Not 6'da açıklanmıştır. Güvence bedelleri, abonelik sözleşmesi sona erdiğinde, abonelik tarihinde alınmış depozito bedelinin EPDK kararları doğrultusunda belirlenen oranlarda endekse tabi tutularak güncellenen değerleri üzerinden, varsa fatura borcu tahsil edildikten sonra on beş gün içerisinde abonelere iade edilmektedir. Şirket, güvence bedellerini EPDK kararları doğrultusunda belirlenen oranlarda endekse tabi tutarak değerlemek suretiyle bilançosunda taşımaktadır. Güvence bedelleri yükümlülüğü tutarlarının Şirket'in finansal tablolarında önemli bir paya sahip olması, işlem hacminin çokluğu sebebiyle abone bazlı takip sistemi gerektirmesi ve güvence bedeli değerlendirme hesaplamasının karmaşık olması sebepleriyle güvence bedelleri yükümlülüğü muhasebeleştirilmesi tarafımızca kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Güvence bedelleri yükümlülüğü muhasebeleştirilmesinin denetimi ile ilgili aşağıdaki prosedürler uygulanmıştır: - Şirket'in güvence bedelinin tahsilat, endekse tabi tutarak güncelleme, geri ödeme ve abone bazlı takip süreçleri ve muhasebe politikaları anlaşılmış ve değerlendirilmiştir. - Abone bazlı güvence bedellerine ilişkin detay listelerin tamlığı ve tutarlılığı incelenmiş Şirket'in güvence bedellerine ilişkin kayıtları kontrol edilmiştir. - Şirket'in tahsil ettiği abone bazlı güvence bedelleri yükümlülüğü detay listelerinde yer alan güvence bedelleri yükümlülüğünün doğruluğu örneklem yöntemiyle test edilmiştir. - Şirket'in cari dönem içerisinde yeni abonelerinden tahsil ettiği güvence bedellerinin EPDK tebliği ile uyumluluğu örneklem yöntemiyle test edilmiştir. - Güvence bedelleri yükümlülüğünün EPDK kararları doğrultusunda endekse tabi tutularak değerlemesine ilişkin abone bazlı hesaplamaların doğruluğu örneklem yöntemiyle test edilmiştir. - Cari dönem içerisinde aboneliğini sonlandıran müşterilere ödenen tutarlar ve güvence bedelleri yükümlülüğünün sonlanmasına ilişkin muhasebeleştirilmenin doğruluğu örneklem yöntemiyle test edilmiştir. - Güvence bedelleri yükümlülüğüne ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'ye göre uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.



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

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

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

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

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 bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.



- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan 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 aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 1 Mart 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 1 Mart 2023

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5 - 6
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	7 - 57

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Notlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	2.422.915.199	886.430.497
Finansal yatırımlar	22	1.771.136.137	2.285.673.009
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan			
ticari alacaklar	4	2.725.065.396	916.868.650
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan			
diğer alacaklar	5	17.476.433	13.845.318
Stoklar	7	22.748.442	24.425.231
Peşin ödenmiş giderler	8	4.314.174	2.660.520
Diğer dönen varlıklar		54.483	2.661.401
Toplam dönen varlıklar		6.963.710.264	4.132.564.626
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan			
diğer alacaklar	5	1.218.393	2.039.622
Maddi duran varlıklar	9	14.294.130	20.053.050
Maddi olmayan duran varlıklar			
- İmtiyaza bağlı maddi olmayan			
duran varlıklar	10	3.684.947.732	2.779.311.653
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	10	20.828.567	13.147.448
Kullanım hakkı varlıkları	11	225.996.582	150.943.799
Ertelenmiş vergi varlıkları	20	127.680.413	-
Toplam duran varlıklar		4.074.965.817	2.965.495.572
TOPLAM VARLIKLAR		11.038.676.081	7.098.060.198

Takip eden notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Notlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların			
kısa vadeli kısımları	23	268.116.512	245.391.147
Diğer finansal yükümlülükler	23	190.000	170.154
Kısa vadeli kiralama yükümlülükleri	11,25	66.936.019	29.769.296
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	25	183.754.341	81.676.630
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4	3.443.769.756	1.256.887.600
Çalışanlara sağlanan faydalar			
kapsamında borçlar	13	47.174.568	14.606.771
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	25	13.218.761	9.406.160
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5	2.631.686	4.540.784
Ertelenmiş gelirler	8	1.190.925.219	555.571.032
Güvence bedeli	6	2.890.112.169	1.443.220.507
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin			
kısa vadeli karşılıklar	13	9.329.218	5.581.434
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	18.134.614	25.065.755
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		8.134.292.863	3.671.887.270
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	23	281.250.000	450.250.000
Uzun vadeli kiralama yükümlülükleri	11,25	179.048.495	127.283.350
Ertelenmiş gelirler	8	533.537.605	464.226.761
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin			
uzun vadeli karşılıklar	13	53.182.454	15.132.633
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		1.047.018.554	1.056.892.744
Toplam yükümlülükler		9.181.311.417	4.728.780.014
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	14	700.000.000	700.000.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	268.346.059	199.046.059
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak			
birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(26.087.666)	-
Geçmiş yıl karları		532.934.125	753.577.971
Net dönem karı		382.172.146	716.656.154
Toplam özkaynaklar		1.857.364.664	2.369.280.184
TOPLAM KAYNAKLAR		11.038.676.081	7.098.060.198

Takip eden notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Notlar	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
KAR VEYA ZARAR			
Hasılat	15	17.589.606.735	6.548.274.434
Satışların maliyeti (-)	15	(16.338.439.103)	(5.729.505.903)
Brüt kar		1.251.167.632	818.768.531
Genel yönetim giderleri (-)	16	(91.596.903)	(75.273.507)
Pazarlama giderleri (-)	16	(30.021.646)	(9.758.515)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	94.893.863	64.770.997
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(1.288.682.903)	(293.701.489)
Esas faaliyet zararı		(64.239.957)	504.806.017
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	18	393.712.467	322.251.154
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		329.472.510	827.057.171
Finansman gelirleri	19	51.547.918	4.354.448
Finansman giderleri (-)	19	(120.006.779)	(114.755.465)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi net dönem karı		261.013.649	716.656.154
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri			
Ertelenmiş vergi geliri	20	121.158.497	-
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı		382.172.146	716.656.154
Pay başına kazanç	28	0,55	1,02
DİĞER KAPSAMLI GİDER			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar, vergi öncesi			
Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları kayıpları vergi öncesi		(32.609.582)	-
Ertelenmiş vergi geliri	20	6.521.916	-
Toplam Diğer Kapsamlı Gider		(26.087.666)	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		356.084.480	716.656.154

Takip eden notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	Özkaynaklar toplamı
1 Ocak 2021 itibarıyla bakiyeler	700.000.000	118.621.721	-	527.954.151	532.690.901	1.879.266.773
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	716.656.154	716.656.154
Temettü ödemesi (*)	-	-	-	(226.642.743)	-	(226.642.743)
Transferler	-	80.424.338	-	452.266.563	(532.690.901)	-
31 Aralık 2021 itibarıyla bakiyeler	700.000.000	199.046.059	-	753.577.971	716.656.154	2.369.280.184
1 Ocak 2022 itibarıyla bakiyeler	700.000.000	199.046.059	-	753.577.971	716.656.154	2.369.280.184
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(26.087.666)	-	382.172.146	356.084.480
Temettü ödemesi (*)	-	-	-	(728.000.000)	-	(728.000.000)
Kap payı avansı (**)	-	-	-	(140.000.000)	-	(140.000.000)
Transferler	-	69.300.000	-	647.356.154	(716.656.154)	-
31 Aralık 2022 itibarıyla bakiyeler	700.000.000	268.346.059	(26.087.666)	532.934.125	382.172.146	1.857.364.664

(*) Şirket hissedarları, 7 Ocak 2022 tarihli olağanüstü genel kurulunda aldığı karar ile 728 000.000 TL temettü dağıtma kararı almış olup, söz konusu tutarın 175 000.000 TL'lik kısmı temettü avansı olarak 18 Ocak 2022 tarihinde ödenmiştir. Kalan 553 000.000 TL tutarındaki kısım 4 Nisan 2022 tarihinde ödenmiştir.

(**) Şirket hissedarları, 5 Mayıs 2022 tarihli olağanüstü genel kurulunda aldığı karar ile geçmiş yıl karlarından mahsup edilmek üzere 2022 yılı 3 aylık net dönem karından yedek akçeler düşüldükten sonra kalan tutardan, 140.000.000 TL'nin hisse senedi sahiplerine kar payı avansı olarak nakden dağıtımına karar almış olup, söz konusu tutarı 6 Temmuz 2022 tarihinde 105.009.611 TL ve 13 Temmuz 2022 tarihinde 34.990.389 TL olmak üzere ödemiştir.

Takip eden notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Notlar	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
A. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		2.780.666.173	1.175.331.601
Dönem net karı		382.172.146	716.656.154
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		685.341.089	4.203.611
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	9, 10, 11	213.657.036	198.567.367
Alacaklarda değer düşüklüğü/(iptali) ile ilgili düzeltmeler	4	4.656.218	4.984.198
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar/(iptali) ile ilgili düzeltmeler	14	13.263.202	8.687.966
Dava ve/veya ceza karşılıkları/(iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	4.411.605	28.342.137
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	17, 18, 19	(471.105.386)	(333.405.850)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	120.006.779	128.461.447
Vergi geliri/(gideri) ile ilgili düzeltmeler	20	(121.158.497)	-
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-	(13.705.982)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler		-	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	3	921.610.132	(17.727.672)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		1.728.570.863	481.273.241
Ticari alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(1.574.414.718)	(220.603.087)
Stoklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler		1.676.789	(9.593.402)
Ticari borçlardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler		2.280.443.572	544.533.034
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.856.622)	(13.607.895)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		755.972.430	61.505.552
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		266.749.412	119.039.039
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		2.796.084.098	1.202.133.006
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	13	(4.075.179)	(3.838.326)
Karşılıklara ilişkin ödemeler	12	(11.342.746)	(22.963.079)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(171.434.338)	(786.322.884)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(1.015.586)	(874.406)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(1.078.668.091)	(473.975.568)
Alınan Faiz		393.712.467	322.251.154
Finansal yatırımlarla ilgili (artış)/azalışla ilgili düzeltmeler		514.536.872	(633.724.064)

Takip eden notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Notlar	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(1.072.747.133)	(457.149.954)
İlişkili taraflardan alınan/(verilen) nakit avans ve borçlar		3.812.601	(19.310.225)
Kredilerden nakit girişleri	23	67.851.828	137.476.065
Kredi geri ödemelerine ait nakit çıkışları	23	(197.101.828)	(196.334.900)
Alınan faiz	19	51.547.918	4.354.448
Kiralama yükümlülüklerine ait nakit çıkışları	11	(74.728.542)	(52.820.293)
Ödenen temettüleri		(868.000.000)	(226.642.743)
Ödenen faiz		(56.129.110)	(103.872.306)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) (A+B+C)		1.536.484.702	(68.141.237)
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	886.430.497	954.571.734
Nakit ve nakit benzerleri beklenen kredi zararındaki değişim	3	(14.326.567)	(6.729.609)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	2.408.588.632	879.700.888

Takip eden notlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şirket, 4646 Sayılı Kanun ve Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun ("EPDK") yayınladığı tebliğ, karar ve yönetmelikler gereği ve EPDK tarafından verilen 30 yıllık doğalgaz dağıtım lisansı ile Ankara ili sınırları içerisinde 31 Ağustos 2007 tarihinden itibaren 30 yıl süre ile doğalgaz faaliyetlerini sürdürmek için kurulmuştur.

Şirket'in ana faaliyet konusu, 4646 Sayılı Doğalgaz Piyasası Kanunu uyarınca çıkarılan mevzuata uygun şekilde doğalgaz dağıtım faaliyetleri ile ilgili olarak doğalgaz satın almak, satmak, sorumluluk alanındaki abone ve serbest tüketicilerin dağıtım şebekesine girmesini sağlayarak doğalgazın bu tüketicilere satışı ve teslimi ile ilgili tüm hizmetleri gerçekleştirmek; serbest tüketicilere ve bu tüketicilerin seçtikleri tedarikçilere talepleri halinde doğalgaz taşıma hizmetlerini ve yan hizmetleri sağlamaktadır. Şirket, şehiriçi doğalgaz dağıtım faaliyeti dışında hiçbir faaliyette bulunmamaktadır.

Şirket'in kayıtlı adresi Kızılırmak Mahallesi, Ufuk Üniversitesi Caddesi, No:13, Çankaya, Ankara'dır.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla dönem içinde çalışan personellerin ortalama sayısı 661'dir (31 Aralık 2021: 646).

Şirketin abonelerine uygulayacağı sistem kullanım bedelleri Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'nun 6 Mayıs 2022 tarihli ve 10206 sayılı Kurul kararı ile belirlenmiş ve 7 Mayıs 2022 tarihli ve 31477 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

Söz konusu EPDK kurul kararına göre; 2022 yılı Aralık ayı için belirlenen sistem kullanım bedeli üst sınırları, Tarife Hesaplama Usul ve Esasları'nın 26. maddesi uyarınca aylık olarak, tarifenin uygulanacağı aydan iki ay önce gerçekleşen ve önceki ay içerisinde TÜİK tarafından açıklanan TÜFE değişim oranı ile güncellenmektedir.

EPDK tarafından müşteri grubu bazında 2022 yılı Aralık ayı için uygulanmasına karar verilen sistem kullanım bedelleri ile Aralık 2022 ayında uygulanan sistem kullanım bedelleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. (KDV hariç)

	Yıllık Tüketim Miktarı	Sistem Kullanım Bedeli (TL/Sm ³) Aralık 2022	Sistem Kullanım Bedeli (TL/Sm ³) Aralık 2021
Kademe 1	0-100.000 Sm ³	0,934224	0,425628
Kademe 2	100.001-1.000.000 Sm ³	0,526549	0,258002
Kademe 3	1.000.001-10.000.000 Sm ³	0,205150	0,125994
Kademe 4	10.000.001-100.000.000 Sm ³	0,079072	0,061633
Kademe 5	100.000.001 Sm ³ ve üzeri	0,030117	0,025564

Şirket'in, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla abonelere ilişkin sayaç sayısı 1.992.345'tir (31 Aralık 2021: 1.947.655).

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Şirket'in, elektronik (ön ödemeli) ve mekanik (faturalı) olmak üzere sayaç türlerine göre iki tip abonesi bulunmaktadır. Aboneler kullanım amacı bakımından doğalgazı ısınma amaçlı kullanan meskenleri, hammaddeye ilave olarak kullanan sanayi aboneslerini ve ulaşım ile taşımacılık alanında enerji kaynağı olarak kullanan CNG (sıkıştırılmış doğalgaz) aboneslerini kapsamaktadır.

31 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla, Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin %100 oranında pay sahibi olduğu Torunlar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. Şirket'in %100 oranındaki hissesini 1.162.000.000 ABD Doları karşılığında özelleştirme yöntemi ile devralmıştır. Şirket'in nihai ana ortağı Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Torunlar Ailesi'dir.

Şirket'in, EPDK tarafından 25 Ocak 2016 tarihli ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından 26 Ocak 2016 tarihli bildirimleri ile "Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ünvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne onay verilmiştir, ana sözleşme tadili 1 Şubat 2016 tarihinde tescil edilmiş olup, 4 Şubat 2016 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 1 Mart 2023 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Finansal tabloların hazırlanma ilkeleri

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2020 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı ("THP") gereklerine göre Türk Lirası ("TL") olarak tutmaktadır.

Finansal tablolar, Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış olup KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır. Söz konusu düzeltmeler temel olarak kıdem tazminatı hesaplaması, maddi ve maddi olmayan varlık amortismanlarının ekonomik ömürleri ve kıst amortisman uygulaması, karşılıkların muhasebeleştirilmesi, kiralama sözleşmelerine ilişkin kullanım hakkı varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi, ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğünün değerlendirilmesi, gibi unsurlardan oluşmaktadır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Finansal tablolar, satın alma muhasebesi kapsamında maddi duran varlıklar altında gösterilen arazi ve arsaların gerçeğe uygun değerinden, imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların geri kazanılabilir tutarları üzerinden hesaplanan tahmini maliyetlerinden gösterilmesi, 1 Mayıs 2003 tarihi öncesi alınan güvence bedellerinin güncellemesi güvence bedelinin baz alındığı toplam metreküpün dönem sonunda geçerli metreküp birim fiyatları ile tekrar değerlendirilmesi ve 1 Mayıs 2003 tarihinden sonra alınan güvence bedelleri tahakkuk tarihleri ile dönem sonlarındaki Türkiye İstatistik Kurumu'nun yayınladığı Tüketici Fiyat Endeksi'nde ("TÜFE") meydana gelen değişime göre yeniden değerlendirilmesi haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

İşlevsel ve sunum para birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirkete dair sonuçlar ve finansal pozisyon fonksiyonel para birimi olan TL üzerinden ifade edilmiştir.

2.2 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.3 TFRS'deki değişiklikler

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır. Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 TFRS'deki değişiklikler (Devamı)

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

- **TFRS 16 'Kiralamalar' - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK TFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021'den 30 Haziran 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - **TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'ye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - **TMS 16 'Maddi Duran Varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- **TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir. Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 'Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Uygulaması', TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 TFRS’deki değişiklikler (Devamı)

- b. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:**
- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
 - **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
 - **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
 - **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
 - **TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’, Aralık 2021’de değiştirildiği şekliyle;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

Hasılat, işlem bedeli üzerinden finansal tablolara yansıtılır. İşlem bedeli, işletmenin üçüncü şahıslar adına tahsil edilen tutarlar hariç, taahhüt ettiği mal veya hizmetleri müşteriye devrederek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Şirket, mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerine devredildiğinde ilgili tutarı hasılat olarak finansal tablolarına yansıtır.

Şirket, mekanik sayaç kullanan abonelere yapılan faturalandırmaya esas doğal gaz satış miktarını, müşteri sayacından okuduğu endeks değerini esas alarak tespit eder. Sayaçlar, ayda bir kez periyodik olarak okunur ve endeks değerleri kayda geçirilir. Doğal gaz satış hasılatı, son okuma tarihi ile bir önceki okuma tarihi arasındaki iki endeks farkına göre hesaplanan satış miktarı üzerinden EPDK tarafından onaylanmış ilgili tarihteki perakende satış fiyatı esas alınarak tahakkuk esasına göre kaydedilir.

Şirket, elektronik sayaç kullanan abonelerine yapılan doğalgaz satış miktarını, müşteri sayacından okuduğu endeks değerini esas alarak tespit eder. Bu tipteki sayaçların önemli bir kısmı ayda bir kez periyodik olarak okunur ve endeks değerleri kayda geçirilir. Elektronik sayaç kullanan abonelere ilişkin doğalgaz satış hasılatı, tahsilatı yapılan ön ödemeli tutardan bilanço tarihi itibarıyla kullanılan fiili miktarı üzerinden hesaplanır. Söz konusu fiili kullanım miktarları ile EPDK tarafından onaylanmış kullanımın yapıldığı tarihteki satış fiyatı çarpılarak TL değerine ulaşılır. Satış hasılatı olarak kaydedilen fiili kullanımların TL değerleri ön ödemeli sayaçlara ilişkin tahsilat tutarından düşülerek tahsilatı yapılan ancak henüz gelir olarak kaydedilmeyen tutara ulaşılır. İlgili tutar ilişikteki finansal tablolarda "Ertelenmiş Gelirler" altında kaydedilir.

Abone sayısının 1 milyon 900 binin üzerinde olması nedeniyle sayaç okumaları finansal durum tablosu tarihinden önceki ve sonraki 1 aylık döneme yaygın bir şekilde yapılmakta ve önemlilik seviyesi dikkate alınarak mutabakatı sağlanan kalan gaz üzerinden, yukarıda anlatılan hesaplama yöntemi kullanılarak, gelecek aylara ait tahmini gaz satış gelirleri ve faturalanmamış gaz tahakkukları belirlenmektedir.

29 Temmuz 2019 tarihli ve 30493 sayılı resmi gazetede yayınlanan EPDK yönetmeliğine göre mevcut ön ödemeli sayaçlara Türk Lirası yükleme/Türk Lirası düzeltme/Türk Lirası satış yöntemi uygulanabilir kararına istinaden. Şirket tarafından EPDK'ya sunulan "Ön Ödemeli Sayaçlarda Türk Lirası Düzeltme Uygulama Yöntemi" 13 Eylül 2019 tarihinde EPDK tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu uygulama kapsamında Şirket, ön ödemeli sayaçlar için de periyodik okumalarını gerçekleştirirken tüketiciler tarafından yapılan fiili tüketimler, tüketimin gerçekleştiği günlük fiyatlar ile hesapladıktan sonra, kullanılan tüketim miktarları ile alım yapılan miktarlar eşleştirilir. Yapılan eşleştirme neticesinde fiili tüketimler üzerinde ortaya çıkan birim fiyat farkları ile ısıl değer ve düzeltme katsayısı düzeltmeleri tüketicilere yansıtılır.

Perakende satış fiyatı; birim doğal gaz alım fiyatı, ABD Doları cinsinden birim hizmet amortisman bedeli veya taşıma bedeli ile diğer faktörlerden oluşur. Doğal Gaz Piyasası Dağıtım ve Müşteri Hizmetleri Yönetmeliği'ne göre Şirket, EPDK tarafından onaylanan perakende satış fiyatının dışında tüketicilerden herhangi bir ad altında ücret talep edemez. Perakende satış fiyatı her ay, Özel Tüketim Vergisi dahil doğal gaz alım fiyatına EPDK tarafından düzenlenen birim hizmet ve amortisman bedeli üst sınırının ilavesiyle hesaplanacak fiyatı geçemez. Net satışlar, doğal gaz satışlarından iadelerin düşülmesiyle bulunmuştur. Satış iadeleri, sayaç okuma sırasında yapılan hatalı faturalandırmaların iade işlemlerinden oluşmaktadır. Gaz tedarikçisi farklı olan serbest tüketicilere sistem kullanım bedeli yansıtılmaktadır. Taşıma ücreti aylık olarak doğalgaz tedarikçilerine kesilen doğalgaz satış faturalarında yansıtılmaktadır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Abone bağlantı gelirleri

Şirket her aboneden, abonenin bulunduğu bölgede yapılacak altyapı yatırımlarına kaynak sağlamak ve doğalgazın abonelere ulaştırılması amacıyla belirli bir abonelik bedeli tahsil etmektedir. EPDK tarafından belirlenen abone bağlantı bedeli tutarları, bağlantı anlaşmasının imzalanması sırasında bir defaya mahsus olmak ve iade edilmemek üzere tahsil edilmektedir. Ev abonelerinden alınan abonelik bedelleri tahakkuk tarihinden itibaren ertelenmiş gelir olarak kaydedilmekte ve lisans süresinin ömrü boyunca itfa edilerek gelir kaydedilmektedir.

Gecikme faizi gelirleri

Zamanında ödenmeyen doğal gaz satış faturaları, gecikme zammı ile birlikte tahsil edilmektedir. Son ödeme tarihini geçen faturalanmış alacaklar için 6183 sayılı Kanun'da belirtilen gecikme zammı oranı günlük olarak uygulanmaktadır. Gecikme faizleri tahakkuk esasına göre dönem sonlarında esas faaliyetlerden diğer gelirler altında muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelirleri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

TFRS Yorum 12 İmtiyazlı hizmet anlatmaları sözleşmeleri

TFRS Yorum 12 İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları kapsamında Şirket, yeraltı ve yerüstü düzenleri için genişleme ve yenileme hizmetlerine ilişkin hasılatı ve maliyetleri TFRS 15'e göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket, müşterilerine faturalayacağı amortisman ve hizmet bedelini belirlerken genişleme ve yenileme hizmetlerine ilişkin bedel ile altyapı kullanım bedeli için bir ayırım yapamadığından ve söz konusu durumla ilgili iki bedelin makul değerini belirlemek için bir rayiç piyasa fiyatı bulunamadığından, genişleme ve yenileme hizmetlerine ilişkin gelirlerini gerçekleştiren maliyetler kadar kar veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

Stoklar

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Maliyet, ağırlıklı ortalama yöntemi ile hesaplanmaktadır. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan talimini satış fiyatından talimini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli talimini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Dönem sonlarında boru batlarındaki gaz miktarı ("yatak gazı") Şirket'in teknik departmanlarınca tespit edilmekte, ilgili dönem sonunda BOTAŞ tarafından Şirket'e faturalanan birim gaz fiyatı ile değerlendirilmektedir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, satın alma muhasebesi kapsamında gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen arazi ve arsalar dışında maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi değildir ve yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilirler.

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Maddi duran varlıkların kullanım ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	1 - 33 yıl
Özel maliyetler	3 - 10 yıl

Maddi olmayan duran varlıklar

İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklar

Şirket, sahip olduğu yeraltı ve yerüstü düzenlerini aşağıdaki gerekçelerle TFRS Yorum 12 kapsamında değerlendirmiş ve imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlık olarak muhasebeleştirmiştir:

- Şirket, EPDK'dan aldığı Dağıtım Lisansı ile Dağıtım Bölgesi'nde 30 yıl süreli doğalgaz dağıtımını yapma hak ve sorumluluğuna sahip olmuştur,
- EPDK; Şirket'in altyapı ile hangi hizmetleri vermesi gerektiğini, bu hizmetleri kimin için vermesi gerektiğini ve hangi fiyat aralığında vermesi gerektiğini düzenlemekte ve denetlemektedir. Lisans sözleşmesine göre Şirket, doğalgaz kullanmak isteyen her müşterinin sisteme bağlanması ve dağıtım bölgesinin imarlı alanlarının genişlemesi halini de dikkate alacak şekilde dağıtım şebekesinin tesis edilmesi, işletilmesi, iyileştirilmesi ve genişletilmesi ile yükümlüdür. Şirket, abonelere ilgili mevzuatta belirtilen abone bağlantı bedelini ve doğalgaz birim fiyatının üzerine eklenecek olan birim hizmet ve amortisman bedelini uygulamakla yükümlüdür,

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

- c) 1646 sayılı "Doğalgaz Piyasası Kanun'a göre dağıtım lisansı alan tüzel kişiler, söz konusu kanunda dağıtım lisansı ile ilgili hükümlere ve Kurumca belirlenecek usul ve esaslara uymakla yükümlüdür. Yine ayıtlı kanuna göre, lisans sahibinin lisans süresi sonunda lisansı uzatılmadığı takdirde, EPDK ilgili şehir için yeniden ihale açabilir ve mevcut şebekenin işletme ve mülkiyeti için en uygun teklifi veren tüzel kişiye dağıtım lisansını verebilir. Bu durumda şebeke bedeli EPDK tarafından tahsil edilerek lisans sahibine ödenir. Ayrıca, Şirket dağıtım şebekesini lisans süresi sona ermeden başka bir tüzel kişiye satabilir, fakat bu satış EPDK'nın onayına tabidir ve şebekenin EPDK'nın onaylamadığı bir tüzel kişiye satılması mümkün değildir. Bu koşullar EPDK'nın anlaşma dönemi boyunca ve anlaşma dönemi sonunda altyapıya ilişkin mevcut bir önemli hak/payı kontrol ettiğine işaret etmektedir.

TFRS Yorum 12'nin kapsamına giren sözleşmeye davalı anlaşmaların şartları uyarınca. Şirket, bir hizmet sunucusu olarak hareket eder ve bir kamu hizmetinin sunulması için kullanılan altyapıyı genişletir ve yeniler (genişleme ve yenileme hizmetleri) ve belirlenen dönem boyunca bu altyapıyı işletir ve altyapının bakımını (işletme hizmetleri) gerçekleştirir.

Şirket, gerçekleştirdiği hizmetler için TFRS 15 uyarınca hasılatını muhasebeleştirir ve ölçer. Şirket'in tek bir sözleşme veya anlaşma çerçevesinde birden fazla hizmet gerçekleştirmesi durumunda alınan veya alınacak bedel, tutarlar ayrı ayrı tanımlanabildiğinde, verilen hizmetlerin gerçeğe uygun değerleri oranında dağıtılır. Söz konusu bedelin niteliği, daha sonra nasıl muhasebeleştirileceğini belirler.

Şirket, genişleme ve yenileme hizmetlerine ve işletme hizmetlerine ilişkin hasılatı ve maliyetleri TFRS 15'e göre muhasebeleştirir.

Şirket, maddi olmayan bir duran varlığı, kamu hizmeti kullanıcılarından ücret tahsil etme hakkını (lisans) elde ettiği ölçüde muhasebeleştirir. Kamu hizmeti kullanıcılarından ücret tahsil etme hakkı, nakit elde etmek için koşulsuz bir hak değildir; çünkü tutarlar, kamunun hizmeti kullandığı ölçüde koşula bağlıdır.

İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlığın faydalı ömrü ilgili olduğu lisans süresinin bitimine kadar olup, söz konusu varlıklar doğrusal itfa yöntemiyle itfa edilmekte ve ilgili itfa payları, satışların maliyeti içerisinde "Amortisman ve itfa payları" hesabına kaydedilmektedir. İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömrü 22 yıldır.

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar faydalı ömürleri olan 3 - 6 yıl boyunca normal itfa yöntemi ile itfa edilirler.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (3 yıl) itfa edilir.

Maddi olmayan varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın Finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılmasından kaynaklanan kar ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık Finansal durum tablosu (bilanço) dışına alındığı zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıklar ve şerefiye haricinde maddi olmayan duran varlıklarda değer düşüklüğü

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

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

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

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar veya zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kiralama işlemleri

Kiracı durumunda Şirket

Şirket, sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olması ya da kiralama şartlarını içermesi durumunu değerlendirir. Şirket, kısa vadeli kiralamalar (12 ay veya daha az süreli kira dönemi bulunan kiralamalar) ve düşük değerli varlıkların kiralaması haricinde kiracısı olduğu tüm kira sözleşmelerine ilişkin kullanım hakkı varlığı ve ilgili kiralama yükümlülüğünü muhasebeleştirir. Kiralanan varlıklardan elde edilen ekonomik faydalarının kullanıldığı zamanlama yapısını daha iyi yansıtan başka bir sistematik temelin bulunmaması durumunda bu kiralamalar için Şirket, kira ödemelerini kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile faaliyet gideri olarak muhasebeleştirir.

İlk muhasebeleştirmede kiralama yükümlülükleri, sözleşme başlangıç tarihinde ödenmemiş olan kira ödemelerinin kiralama oranında iskonto edilip bugünkü değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Bu oranın önceden belirtilmemiş olması halinde Şirket, kendi tespit edeceği alternatif borçlanma oranını kullanır. Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- Sabit kira ödemelerinden (özü itibarıyla sabit ödemeler) her türlü kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın Fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri,
- Kiracı tarafından kalıntı değer teminatları altında ödenmesi beklenen borç tutarı,
- Kiracının ödeme seçeneklerini makul bir şekilde uygulayacağı durumlarda ödeme seçeneklerinin uygulama fiyatı ve
- Kiralama döneminde kiralama iptal hakkının bulunması halinde kiralama iptalinin ceza ödemesi.

Kiralama yükümlülüğü, finansal durum tablolarında ayrı bir kalem olarak sunulmaktadır. Kiralama yükümlülükleri sonradan kiralama yükümlülüğü üzerindeki faizin yansıtılması için net defter değeri arttırılarak (etkin faiz yöntemini kullanarak) ve yapılan kira ödemesini yansıtmak için net defter değeri azaltılarak ölçülür. Şirket, aşağıdaki durumlarda kira yükümlülüğünü yeniden ölçer (ve ilgili kullanım hakkı varlığı üzerinde uygun değişiklikler yapar).

- Kiralama dönemi veya bir satın alma seçeneğinin uygulanmasının değerlendirilmesinde değişiklik meydana geldiğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilerek kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde,
- Endeks, oran üzerindeki değişiklikler veya taahhüt edilen kalıntı değerdeki beklenen ödeme değişikliği nedeniyle kira ödemelerinde değişiklik meydana geldiğinde ilk iskonto oranı kullanılarak yeniden düzenlenmiş kira ödemelerinin iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde (kira ödemelerindeki değişiklik değişken faiz oranındaki değişiklikten kaynaklanıyorsa revize iskonto oranı kullanılır),
- Bir kiralama sözleşmesi değiştirildiğinde ve kiralama değişikliği ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmediğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden düzenlenir.

Şirket, finansal tablolarda sunulan dönemler boyunca bu tür bir değişiklik yapmamıştır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kullanım hakkı varlıkları, karşılık gelen kiralama yükümlülüğünün, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan kira ödemelerinin ve diğer doğrudan başlangıç maliyetlerinin ilk ölçümünü kapsar. Bu varlıklar sonradan birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek maliyet değerinden ölçülmektedir.

Şirket bir kiralama varlığını demonte etmek ve ortadan kaldırmak, varlığın üzerinde bulunduğu alanı restore etmek ya da kiralama koşul ve şartlarına uygun olarak ana varlığı restore etmek için gerekli maliyetlere maruz kaldığı durumlarda TFRS 37 uyarınca bir karşılık muhasebeleştirilir. Bu maliyetler, stok üretimi için katlanılmadıkları sürece ilgili kullanım hakkı varlığına dâhil edilir.

Kullanım hakkı varlıkları, ana varlığın kiralama süresi ve faydalı ömründen kısa olanına göre amortisman tabi tutulur. Kiralamada ana varlığın sahipliği devredildiğinde ya da kullanım hakkı varlığının maliyetine göre Şirket, bir satın alma seçeneğini uygulamayı planladığında ilişkili kullanım hakkı varlığı, ana varlığın faydalı ömrü üzerinden amortisman tabi tutulur. Amortisman, kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar.

Kullanım hakkı varlıkları, finansal durum tablosunda ayrı bir kaleme sunulur.

Şirket, kullanım hakkı varlıklarının değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını belirlemek için I MS 36 standardını uygular ve tüm belirlenen değer düşüklüğü zararlarını. 'Maddi Duran Varlıklar' politikasında belirtildiği üzere muhasebeleştirir.

Bir endeks ya da orana bağlı olmayan değişken kiralar, kiralama yükümlülüğü ve kullanım hakkı varlığının ölçümüne dâhil edilmez. İlişkili ödemeler, bu ödemelere zemin hazırlayan durum veya olayların meydana geldiği dönemde gider olarak muhasebeleştirilir ve kar veya zarar tablosunda 'Diğer giderler' kalemine dâhil edilir.

Kolaylaştırıcı uygulama olarak, TFRS 16 bir kiracıya, kirayla ilişkili olmayan kalemleri ayrı sunmaması ve tüm kiralamaları ve kirayla ilişkili olmayan kalemleri tek bir kiralama sözleşmesi olarak muhasebeleştirilmesi konusunda izin vermektedir. Şirket, bu kolaylaştırıcı uygulamayı kullanmamıştır.

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isleyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir

Finansal araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler. Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Şirket, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dahil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla ekle tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır.

- a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar: Bu tür finansal varlıklar için Şirket, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

- b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar: Bu tür finansal varlıklar için Şirket, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve "yatırım faaliyetlerinden gelirler - faiz gelirleri" kaleminde (Not 19) gösterilir.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle:

- İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir.
- Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.
- Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir ve
- Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ticari alacaklara yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Şirket diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının lamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez. Doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

Finansal yükümlülükler

Şirket, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Şirket, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır.

- a) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dahil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

- b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıyamaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük. Şirket'in elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığına, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları. Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum 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. Finansal tablolarda yer alan döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirasına çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekle olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durum haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekle olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

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

Karşılıklar koşullu varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, raporlama tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ve Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'nun dönüşüm izni sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm kararı almıştır. Ana sözleşme tadili 1 Şubat 2016 tarihinde tescil edilmiş olup, 4 Şubat 2016 tarihli Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmış ve Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazanmıştır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") Madde 5/l(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TFRS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir. Finansal tablolarda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine davalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır

Netleştirme

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

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, öz sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Güvence bedeli

Şirket, mesken gaz satış alacaklarını garanti altına alabilmek amacıyla, mekanik sayaç kullanan abonelerden abonelik sözleşmesinin imzalanması sırasında bir defaya mahsus olmak üzere güvence bedeli tahsil etmektedir. Abonelik sözleşmesi sona eren abonenin, Şirket'te bulunan güvence bedeli, tüm borçların ödenmiş olması ve nakit olarak alınan güvence bedellerinin ilgili mevzuat çerçevesinde güncelleştirilmesi kaydıyla, talep tarihinden itibaren on beş gün içerisinde aboneye veya onun yetkili temsilcisine iade edilmektedir.

Güvence bedeli karşılığı alınan tutarlar tahakkuk tarihinden itibaren EPDK mevzuatına göre güncellenerek güvence bedeli hesabına kaydedilmektedir. 1 Mayıs 2003 öncesi alınan güvence bedellerinin güncellemesi güvence bedelinin baz alındığı toplam metreküpün dönem sonunda geçerli metreküp birim fiyatları ile tekrar değerlendirilmesi ile yapılmaktadır. 1 Mayıs 2003'ten sonra alınan güvence bedelleri tahakkuk tarihleri ile dönem sonlarındaki Türkiye İstatistik Kurumu'nun yayınladığı Tüketici Fiyat Endeksimde ("TÜFE") meydana gelen değişime göre yeniden değerlendirilir.

Güvence bedelleri değerlendirilmesi sonucu oluşan farklar, gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderler altında muhasebeleştirilmektedir.

Faturalanmış gaz tahakkuku

Şirket doğal gaz satış gelirinin dönemsellik ilkesine uygun olması için dönem sonlarında mekanik abonelerine dair faturalanmamış gaz satış tutarını hesaplamaktadır. Sayaçlar, ayda bir kez ilgili ay boyunca periyodik olarak okunur ve endeks değerleri kayda geçirilir. Doğalgaz satış hasılatı, son okuma tarihi ile bir önceki okuma tarihi arasındaki iki endeks farkına göre hesaplanan satış miktarı üzerinden EPDK tarafından onaylanmış ilgili tarihteki perakende satış fiyatı tahakkuk esasına göre kaydedilir.

Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 24). Türkiye'de firmalar mevcut sermayedarların payı oranında dağıtmak suretiyle geçmiş yıllar karlarından sermaye artışı ("Bedelsiz hisseler") yapabilirler. Pay başına kazanç hesaplamasında bedelsiz hisseler ihraç edilmiş hisseler olarak değerlendirilmektedir.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar. Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

Ticari alacaklar değer düşüklüğü karşılığı

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü kaybı, Şirket Yönetimi'nin ticari alacaklar tutarının miktarı, geçmiş deneyimler ve genel ekonomik koşullar ile ilgili değerlendirmesine dayanmaktadır. Şirket, 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren başlayarak doğalgaz dağıtım bölgelerindeki abone sayılarında ve alacaklarındaki meydana gelen artışa paralel olarak alacaklarındaki risk unsurlarını değerlendirmiştir. Vadesini geçen doğalgaz alacaklarını abonelerden elde edilen güvence bedelleri ile karşılaştıran Şirket, üç aydır tahsil edilemeyen doğalgaz alacaklarının güvence bedellerini geçen kalan kısmı için karşılık hesaplamıştır. Eğer genel ekonomik koşullar, tahsilat performansları veya diğer belirgin sektör eğilimleri Şirket Yönetimi'nin tahminlerinden daha olumsuz gerçekleşirse, finansal tablolarda yer alan şüpheli ticari alacak karşılığı tutarı şüpheli alacaklardan kaynaklanan riskleri karşılamayabilir. Beklenen zarar karşılıklarını ölçerken Şirket, gelecekteki farklı ekonomik koşullar ve bu koşulların birbirlerini nasıl etkileyeceği konusundaki varsayımlara dayanan makul ve desteklenebilir ileriye dönük bilgiler kullanır. Temerrüt halinde kayıp, temerrüde düşen zararın tahminidir. Teminat ve kredi geliştirmelerinden kaynaklanan nakit akımlarını dikkate alarak borç verenin tahsil etmeyi beklediği alacaklarıyla sözleşmelerdeki nakit akışları arasındaki farka dayanmaktadır. Temerrüt olasılığı beklenen kredi zararlarının ölçülmesinde önemli bir girdidir. Temerrüt olasılığı, belirli bir zaman diliminde temerrüt olasılığının tahminidir, hesaplanması geçmiş verileri, varsayımları ve gelecekteki koşulların beklentilerini içerir.

Koşullu varlık ve yükümlülükler

Şirket Yönetimi, finansal tablolarını, Not 21'de detaylı olarak açıklanan vergi davasına ilişkin almış olduğu hukuki mütalaalar ve danıştay savcısı değerlendirmelerine dayanarak hazırlamaktadır.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" , 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2021 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	180.034	57.080
Banka		
- Vadesiz mevduatlar (*)	163.360.123	22.600.464
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	2.259.375.042	863.772.953
Beklenen kredi zararı (-)	-	-
	2.422.915.199	886.430.497
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz etkisi	(14.326.567)	(6.729.609)
	2.408.588.632	879.700.888

(*) Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 160.292.094 TL tutarında bloke mevduatı bulunmakta olup ortalama vade süresi 2 gündür (31 Aralık 2021: 23.911.166 TL).

Şirket'in vadeli mevduatlarının detayı aşağıda açıklanmıştır:

Para birimi	Etkin faiz oranı	Vade tarihi	31 Aralık 2022
TL	24,09%	Ocak 2023	1.790.042.503
Avro	2,40%	Ocak 2023	3.388.933
ABD Doları	3,00%	Ocak 2023	465.943.606
Toplam			2.259.375.042

Para birimi	Etkin faiz oranı	Vade tarihi	31 Aralık 2021
TL	18,82%	Ocak 2022	808.689.530
Avro	0,36%	Ocak 2022	2.716.668
ABD Doları	1,10%	Ocak 2022	52.366.755
Toplam			863.772.953

Nakit akış tablosunda, “Kar/(Zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler” in detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Döneme gelir yazılan ertelenmiş abone bağlantı geliri	(51.307.399)	(29.025.947)
Faturalanmamış gaz tahakkukları ile ilgili düzeltmeler	(212.593.245)	(188.227.924)
EPDK katılım ve lisans bedeli tahakkukları	8.516.295	3.189.042
Güvence bedeli değerlendirme düzeltmesi	1.176.994.481	196.337.157
Beklenen kredi zararı karşılık iptali	-	-
Zarar/(kar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	921.610.132	(17.727.672)

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 4 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	2.168.156.576	576.107.444
Gelir tahakkukları		
- Faturalanmamış gaz	583.260.278	370.667.033
Ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğü karşılığı (-)	(26.351.458)	(29.905.827)
	2.725.065.396	916.868.650

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi gelmemiş ve tahsil kabiliyeti yüksek ticari alacaklarının tutarı 586.966.009 TL'dir (31 Aralık 2021: 899.687.499 TL).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi geçmiş ancak tahsil kabiliyetini yitirmemiş ticari alacaklarının tutarı 20.747.014 TL'dir (31 Aralık 2021: 17.181.151 TL). Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklarının yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vadesi geçmiş alacaklar (0-90 gün)	20.747.014	17.181.151
	20.747.014	17.181.151

Gaz satışı ile ilgili faturaların son ödeme tarihi fatura kesim tarihinden itibaren ortalama 7-10 gündür. Ticari alacaklar için vade tarihine kadar faiz işletilmemekte, söz konusu sürenin bitiminden sonra kalan bakiye için aylık %2,5 (31 Aralık 2021: %1,6) oranında faiz uygulanmaktadır.

Şirket, mekanik sayaç kullanan mesken abonelerinden abonelik sözleşmesinin imzalanması sırasında bir defaya mahsus olmak üzere güvence bedeli tahsil etmekte, sanayi gaz satış alacaklarını teminat altına alabilmek amacıyla da abonelerinden ayrıca teminat mektubu almaktadır. Şirket alacaklarına ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar	656.872.870	433.950.190
	656.872.870	433.950.190

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 4 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğü karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir. Şirket'in ticari alacakların değer düşüklüğüne ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi	29.905.827	27.316.333
Dönem gideri	4.656.218	4.984.198
Tahsilatlar/iptaller	(8.210.587)	(2.394.704)
Kapanış bakiyesi	26.351.458	29.905.827

Şirket'in değer düşüklüğüne uğramış ticari alacaklarına ilişkin yaşlandırma tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
90 - 180 gün arası	2.635.146	2.990.583
180 gün sonrası	23.716.312	26.915.244
	26.351.458	29.905.827

b) Ticari borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
BOTAŞ'a olan ticari borçlar (*)	3.298.780.106	1.161.531.007
Ticari borçlar	135.357.545	83.208.971
Gider tahakkukları	9.632.105	12.147.622
	3.443.769.756	1.256.887.600

(*) BOTAŞ'a olan ticari borçlar mesken ve sanayi kategorisindeki aboneler adına yapılan gaz alanlarına dair faturalardan oluşmaktadır. Ticari borçların ortalama vadesi 20 gündür.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 5 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**a) Diğer alacaklar**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Diğer çeşitli alacaklar	1.740.144	1.938.669
Vergi dairesinden alacaklar (*)	16.881.053	13.051.413
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(1.144.764)	(1.144.764)
	17.476.433	13.845.318

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in, vadeli mevduatlarından elde edilen faiz gelirlerine ilişkin peşin ödenmiş stopaj vergileri ile satışlarından kaynaklanan Katma Değer Vergileri (“KDV”)’nin talepleridir.

Şirket’in şüpheli diğer alacaklar karşılığına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi	1.144.764	1.151.670
Dönem gideri	-	(6.906)
Kapanış bakiyesi	1.144.764	1.144.764

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Belediyeden alacaklar	1.218.393	2.039.622
	1.218.393	2.039.622

b) Diğer borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	780.718	2.824.141
Diğer çeşitli borçlar	1.850.968	1.716.643
	2.631.686	4.540.784

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 - GÜVENCE BEDELİ

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Güvence bedeli	2.890.112.169	1.443.220.507
	2.890.112.169	1.443.220.507

Şirket, mesken gaz satış alacaklarını garanti altına alabilmek amacıyla, mekanik sayaç kullanan abonelerden abonelik sözleşmesinin imzalanması sırasında bir defaya mahsus olmak üzere güvence bedeli tahsil etmektedir. Abonelik sözleşmesi sona eren abonenin Şirket'te bulunan güvence bedeli, tüm borçların ödenmiş olması ve nakit olarak alınan güvence bedellerinin ilgili mevzuat çerçevesinde güncelleştirilmesi kaydıyla, talep tarihinden itibaren on beş gün içerisinde aboneye veya onun yetkili temsilcisine iade edilmektedir.

Güvence bedeli, EPDK'nın belirlediği tarife ile abonenin kullanım yerine göre kombi, soba, merkezi sistem ve ocak veya şofben için belirlenmiştir. 2022 ve 2021 yılları için geçerli güvence bedeli tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Soba	650 TL	551 TL
Sıcak su (kombi)	733 TL	620 TL
Merkezi	650 TL	551 TL
Ocak	42 TL	35 TL
Şofben	83 TL	70 TL

Güvence bedellerine ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Anapara		
Açılış bakiyesi	890.851.994	722.420.929
Tahsilatlar	343.580.368	227.439.127
Ödemeler	(73.683.187)	(59.008.062)
Kapanış bakiyesi	1.160.749.175	890.851.994
Değerleme		
Açılış bakiyesi	552.368.513	356.031.356
Dönem gideri (*)	1.176.994.481	196.337.157
Kapanış bakiyesi	1.729.362.994	552.368.513
Defter değeri	2.890.112.169	1.443.220.507

(*) Toplam gerçekleşen ve gerçekleşmeyen güvence bedeli değerleme farkı 1.267.160.253 TL'dir (31 Aralık 2021: 225.661.567 TL. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, güvence bedellerinin değerlemesi için kullanılan tüketici fiyat endeksi 1.084,00'dır (31 Aralık 2021: 584,32). Değerleme, EPDK'nın 6807 no'lu Kurul Kararı'na istinaden, raporlama tarihinden iki ay önceki tüketici fiyat endeksi baz alınarak hesaplanır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 7 - STOKLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yatak gazı (*)	12.528.954	3.756.675
Sayaçlar	10.219.488	20.668.556
	22.748.442	24.425.231

(*) Şirket'in çekip dağıtımını yaptığı doğal gazın miktarı BOTAŞ'ın mevcut sayaçları ile tespit edilmekte ve BOTAŞ tarafından her ay sonu bu miktarlara göre fatura edilmektedir. Dönem sonlarında boru batlarındaki gaz miktarı ("yatak gazı") Şirket'in teknik departmanlarınca tespit edilmekte, ilgili dönem sonunda BOTAŞ tarafından Şirket'e faturalanan birim gaz fiyatı ile değerlendirilmektedir.

NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait giderler	4.070.454	2.394.821
Stok alımı için verilen sipariş avansları	243.720	265.699
	4.314.174	2.660.520

b) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait gaz satış gelirleri	1.107.155.938	505.656.415
Ertelenmiş abone bağlantı gelirleri	38.568.983	31.296.186
Alınan sipariş avansları	45.200.298	18.618.431
	1.190.925.219	555.571.032

c) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ertelenmiş abone bağlantı gelirleri	533.537.605	464.226.761
	533.537.605	464.226.761

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Arazi ve arsalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2022 itibarıyla					
açılış bakiyesi	10.815.105	702.732	18.561.158	29.474.891	59.553.886
Girişler	-	8.500	763.286	243.800	1.015.586
31 Aralık 2022 itibarıyla					
kapanış bakiyesi	10.815.105	711.232	19.324.444	29.718.691	60.569.472
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2022 itibarıyla					
açılış bakiyesi	-	(700.873)	(15.770.447)	(23.029.516)	(39.500.836)
Girişler	-	(1.942)	(1.415.988)	(5.356.576)	(6.774.506)
31 Aralık 2022 itibarıyla					
kapanış bakiyesi	-	(702.815)	(17.186.435)	(28.386.092)	(46.275.342)
31 Aralık 2022 itibarıyla					
net defter değeri	10.815.105	8.417	2.138.009	1.332.599	14.294.130
	Arazi ve arsalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2021 itibarıyla					
açılış bakiyesi	10.703.545	702.732	17.966.982	29.306.221	58.679.480
Girişler	111.560	-	594.176	168.670	874.406
31 Aralık 2021 itibarıyla					
kapanış bakiyesi	10.815.105	702.732	18.561.158	29.474.891	59.553.886
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2021 itibarıyla					
açılış bakiyesi	-	(699.573)	(14.149.041)	(17.298.251)	(32.146.865)
Girişler	-	(1.300)	(1.621.406)	(5.731.265)	(7.353.971)
31 Aralık 2021 itibarıyla					
kapanış bakiyesi	-	(700.873)	(15.770.447)	(23.029.516)	(39.500.836)
31 Aralık 2021 itibarıyla					
net defter değeri	10.815.105	1.859	2.790.711	6.445.375	20.053.050

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 10 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklar	Yapılmakta olan yatırımlar	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2022 itibarıyla					
açılış bakiyesi	3.660.915.840	65.948.012	14.613.261	14.040.806	3.755.517.919
Girişler	-	1.078.668.091	-	-	1.078.668.091
Transferler	1.052.182.368	(1.060.895.211)	8.712.843	-	-
31 Aralık 2022 itibarıyla					
kapanış bakiyesi	4.713.098.208	83.720.892	23.326.104	14.040.806	4.834.186.010
Birikmiş itfa payları					
1 Ocak 2022 itibarıyla					
açılış bakiyesi	(947.552.199)	-	(1.465.813)	(14.040.806)	(963.058.818)
Girişler	(164.319.169)	-	(1.031.724)	-	(165.350.893)
31 Aralık 2022 itibarıyla					
kapanış bakiyesi	(1.111.871.368)	-	(2.497.537)	(14.040.806)	(1.128.409.711)
31 Aralık 2022 itibarıyla					
net defter değeri	3.601.226.840	83.720.892	20.828.567	-	3.705.776.299
	İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklar	Yapılmakta olan yatırımlar	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2021 itibarıyla					
açılış bakiyesi	3.226.041.260	34.159.277	7.301.008	14.040.806	3.281.542.351
Girişler	-	473.975.568	-	-	473.975.568
Transferler	434.874.580	(442.186.833)	7.312.253	-	-
31 Aralık 2021 itibarıyla					
kapanış bakiyesi	3.660.915.840	65.948.012	14.613.261	14.040.806	3.755.517.919
Birikmiş itfa payları					
1 Ocak 2021 itibarıyla					
açılış bakiyesi	(805.453.783)	-	(917.890)	(13.926.854)	(820.298.527)
Girişler	(142.098.416)	-	(547.923)	(113.952)	(142.760.291)
31 Aralık 2021 itibarıyla					
kapanış bakiyesi	(947.552.199)	-	(1.465.813)	(14.040.806)	(963.058.818)
31 Aralık 2021 itibarıyla					
net defter değeri	2.713.363.641	65.948.012	13.147.448	-	2.792.459.101

İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıklar ilişkili olduğu altyapı yatırımlarının tahmini faydalı ömrü boyunca itfa edilmektedir.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin 7.806.230 TL tutarında amortisman giderleri ve itfa paylarının toplamı satışların maliyetine (31 Aralık 2021: 8.015.846 TL) dahil edilmiştir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 11 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA YÜKÜMLÜLÜKLERİ**a) Kullanım hakkı varlıkları**

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihi itibarıyla operasyonel kiralama yolu ile elde edilen kullanım hakkı varlıkları aşağıdaki gibidir:

	Taşıtlar	Binalar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	35.441.045	175.349.740	210.790.785
Dönem içi çıkışlar	(33.826.314)	-	(33.826.314)
Dönem içi girişler	74.432.559	42.151.861	116.584.420
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	76.047.290	217.501.601	293.548.891
Birikmiş itfa payları			
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	(24.992.433)	(34.854.553)	(59.846.986)
Dönem içi çıkış	33.826.314	-	33.826.314
Dönem gideri	(11.157.074)	(30.374.563)	(41.531.637)
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	(2.323.193)	(65.229.116)	(67.552.309)
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	73.724.097	152.272.485	225.996.582
	Taşıtlar	Binalar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	22.348.183	204.767.352	227.115.535
Dönem içi çıkışlar	-	(170.826.896)	(170.826.896)
Dönem içi girişler	13.092.862	141.409.284	154.502.146
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	35.441.045	175.349.740	210.790.785
Birikmiş itfa payları			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	(10.110.530)	(52.979.891)	(63.090.421)
Dönem içi çıkış	-	51.696.540	51.696.540
Dönem gideri	(14.881.903)	(33.571.202)	(48.453.105)
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	(24.992.433)	(34.854.553)	(59.846.986)
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	10.448.612	140.495.187	150.943.799

Amortisman giderleri ve itfa paylarının toplamının 33.332.286 TL'si satışların maliyetine (2021: 38.887.289TL), 8.199.351 TL'si genel yönetim giderlerine (2021: 9.565.816 TL) dahil edilmiştir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

b) Kullanım hakkı varlıklarına dair yükümlülükler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli kiralama yükümlülükleri	66.936.019	29.769.296
Uzun vadeli kiralama yükümlülükleri	179.048.495	127.283.350
	245.984.514	157.052.646

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla TFRS 16 kapsamındaki kiralama yükümlülükleri mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak itibarıyla	157.052.646	218.944.326
Dönem içindeki kiralamalar	116.584.420	154.502.146
Dönem içindeki çıkışlar	(33.826.314)	(170.826.896)
Kur farklarındaki değişim	-	-
Kira ödemeleri	(74.728.542)	(52.820.293)
Faiz tahakkukundaki değişim	80.902.304	7.253.363
31 Aralık itibarıyla	245.984.514	157.052.646

NOT 12 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dava karşılığı (*)	18.134.614	22.002.870
Diğer karşılıklar (**)	-	3.062.885
	18.134.614	25.065.755

(*) Dava karşılıkları ileride muhtemel nakit çıkışı ile sonuçlanacak hukuki uyuşmazlıklar için ayrılmaktadır. Dönemler itibarıyla Şirket Yönetimi tarafından Şirket aleyhine sonuçlanması muhtemel olarak belirlenen davalar için karşılık ayrılmıştır.

(**) Bu rapor tarihi itibarıyla, Not 21 Şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler notunda anlatıldığı üzere, Şirket'in geçmiş dönemlere ait vergi uyuşmazlığı davası bulunmaktadır. Şirket yönetimi söz konusu davanın olası nakit çıkış risklerini yönetmek amacıyla, 2019, 2020 ve 2021 yılları için matrah artırımında bulunmuş ve 4.594.328 TL tutarında matrah artırım bedeli tahakkuk etmiştir. Şirket matrah artırım bedelini 765.721 TL olarak altı eşit taksitte ödemek üzere anlamıştır, bu bedelin ilk iki taksiti 2022 yılı içerisinde ödenmiştir, kalan dört taksit 2022 yılı içerisinde ödenecektir. 7326 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması Hakkındaki Kanundan yararlanılarak bu davalardan feragat edilmesi yoluna gidilmiş ve 18.495.686 TL tutarında gider tahakkuk etmiş ve ödenmiştir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 12 - KARŞILIKLAR (Devamı)

Karşılıklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Sayaç kira bedeli borç karşılığı	Serbest tüketici borç karşılığı	K katsayı borç karşılığı	Dava karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla						
açılış bakiyesi	-	-	-	22.002.870	3.062.885	25.065.755
İlave karşılıklar/(İptaller)	-	-	-	4.411.605	-	4.411.605
Ödemeler	-	-	-	(8.279.861)	(3.062.885)	(11.342.746)
31 Aralık 2022 itibarıyla						
kapanış bakiyesi	-	-	-	18.134.614	-	18.134.614

	Sayaç kira bedeli borç karşılığı	Serbest tüketici borç karşılığı	K katsayı borç karşılığı	Dava karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2021 itibarıyla						
açılış bakiyesi	-	-	-	19.686.697	-	19.686.697
İlave karşılıklar/(İptaller)	-	-	-	5.252.123	23.090.014	28.342.137
Ödemeler	-	-	-	(2.935.950)	(20.027.129)	(22.963.079)
31 Aralık 2021 itibarıyla						
kapanış bakiyesi	-	-	-	22.002.870	3.062.885	25.065.755

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personele ödenecek ücretler	6.688.929	10.146.496
Ödenecek vergi ve fonlar	5.981.564	2.881.202
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	34.504.075	1.579.073
	47.174.568	14.606.771

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmayan izin karşılığı	9.329.218	5.581.434
	9.329.218	5.581.434

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

	2022	2021
Açılış bakiyesi	5.581.434	4.799.789
Dönem gideri	4.144.451	1.024.028
Kullanılmayan izin ödemeleri	(396.667)	(242.383)
Kapanış bakiyesi	9.329.218	5.581.434

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	53.182.454	15.132.633
	53.182.454	15.132.633

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıda belirtilen yasal düzenlemeler çerçevesinde ayrılmaktadır:

İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olan ve Şirket ile ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet (kadınlarda 20) yılını dolduran ve emekliliğini kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. 23 Mayıs 2002'deki mevzuat değişikliğinden sonra emeklilikten önceki hizmet süresine ilişkin bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 15.371,40 TL (31 Aralık 2021: 8.284,51 TL) ile sınırlandırılmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminiyle hesaplanır.

Tebliğ, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Enflasyon oranı (%)	10,10	15,90
Faiz oranı (%)	10,56	20,23
İskonto oranı (%)	0,42%	3,74
Emekli olma olasılığına ilişkin devir hızı oranı (%)	95,23	95,89

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982,83 TL (1 Ocak 2022: 10.848,59 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi	15.132.633	11.064.638
Hizmet maliyeti	6.057.419	6.225.535
Faiz maliyeti	3.061.332	1.438.403
Ödenen kıdem tazminatları	(3.678.512)	(3.595.943)
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	32.609.582	-
31 Aralık	53.182.454	15.132.633

Toplam giderin 3.816.174 TL'si (31 Aralık 2021: 6.327.046 TL) satılan malın maliyetine, 2.241.245 TL'si (31 Aralık 2021: 1.336.892 TL) genel yönetim giderlerine 3.061.332 TL'si finansman giderlerine (31 Aralık 2021: - TL) dahil edilmiştir.

NOT 14 - SERMAYE VE YASAL YEDEKLER

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıda sunulmaktadır:

Ortaklar	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
Torunlar Enerji San. ve Ticaret A.Ş.	75	525.000.000	75	525.000.000
Halka açık kısım (*)	25	175.000.000	25	175.000.000
Sermaye	100	700.000.000	100	700.000.000

(*) Halka açık kısmın %4,77'lik kısmı Torunlar Enerji San. ve Tic.A.Ş. de, %9,86'lık kısmı Torunlar Gıda Sanayi ve Tic.A.Ş.'de ve %10,37'lik kısmı diğer hissedarların elinde bulunmaktadır.

Şirket'in 2022 yılındaki sermayesi 700.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 700.000.000) Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2021: 1 TL). Çıkarılan bütün hisseler nakden ödenmiştir.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yasal yedekler	268.346.059	199.046.059
	268.346.059	199.046.059

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

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Satışlar	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Mal ve hizmet üreten abonelere gaz satışı	10.047.256.039	2.260.815.057
Mesken abonelerine gaz satışı	7.000.727.522	3.721.687.601
Şebeke genişleme ve yenileme gelirleri	1.078.668.091	473.975.568
Diğer Gelirler	91.272.083	62.902.351
Gaz taşıma hizmet gelirleri	59.903.347	49.613.827
Bağlantı bedeli gelirleri	51.307.399	29.025.947
Fatura düzeltmeleri (-)	(739.527.746)	(49.745.917)
	17.589.606.735	6.548.274.434

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Mal ve hizmet üreten abonelere gaz satış maliyeti	(8.598.654.559)	(1.567.303.523)
Mesken abonelerine gaz satış maliyeti	(5.998.766.754)	(3.257.093.974)
Şebeke genişleme ve yenileme giderleri	(1.078.668.091)	(473.975.568)
İmtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlık itfa payları	(164.319.169)	(142.098.416)
Bakım ve onarım giderleri	(103.452.738)	(66.655.549)
Personel giderleri	(92.191.508)	(76.796.130)
Diğer amortisman giderleri ve itfa payları	(41.138.516)	(46.903.135)
Diğer	(261.247.768)	(98.679.608)
	(16.338.439.103)	(5.729.505.903)

NOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Genel yönetim giderleri (-)	(91.596.903)	(75.273.507)
Pazarlama giderleri (-)	(30.021.646)	(9.758.515)
	(121.618.549)	(85.032.022)

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Personel giderleri	(43.522.195)	(27.201.372)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(8.199.351)	(9.565.816)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(10.523.018)	(3.939.814)
Danışmanlık giderleri	(10.185.020)	(4.179.181)
EPDK katılım payı giderleri	(8.516.295)	(3.189.042)
Haberleşme giderleri	(3.940.186)	(2.574.296)
Kira giderleri	(2.125.835)	(1.939.289)
Vergi giderleri	(1.164.992)	(20.564.165)
Diğer	(3.420.011)	(2.120.532)
	(91.596.903)	(75.273.507)

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)**Pazarlama giderleri**

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Damga vergisi giderleri	(29.993.953)	(5.714.165)
Reklam giderleri	(27.693)	(4.044.350)
	(30.021.646)	(9.758.515)

NOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	43.365.776	24.407.797
Alacaklardan kaynaklanan faiz geliri	25.845.001	6.800.248
Konusu kalmayan karşılık gelirleri (*)	16.391.146	27.769.591
Diğer gelirler	9.291.940	5.793.361
	94.893.863	64.770.997

(*) Konusu kalmayan karşılık gelirlerinin 8.279.861 TL tutarındaki kısmı iptal edilen dava karşılıklarını, (2021: 9.442.244 TL). 8.111.285 TL tutarındaki kısmı ise geçerliliğini yitiren borç karşılıklarını içermektedir. (2021 18.327.347 TL).

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Güvence bedeli değerlendirme farkı (*)	(1.267.160.253)	(225.661.567)
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri	(3.245.487)	(53.616.666)
Karşılık giderleri (**)	(8.643.323)	(8.742.227)
Mahkeme ve avukatlık giderleri	(7.124.045)	(2.837.475)
Diğer	(2.509.795)	(2.843.554)
	(1.288.682.903)	(293.701.489)

(*) Toplam gerçekleşen ve gerçekleşmeyen güvence bedeli değerlendirme farkı 1.267.160.253 TL'dir (31 Aralık 2021: 225.661.567 TL).

(**) Karşılık giderlerinin 4.231.718 TL tutarındaki kısım ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğü karşılık giderlerinden (31 Aralık 2021: 5.679.342 TL), 4.411.605 TL tutarındaki kısmı dava karşılık giderlerinden (31 Aralık 2021: 3.062.885 TL) oluşmaktadır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 18 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Vadeli mevduatlar faiz geliri	393.712.467	322.251.154
	393.712.467	322.251.154

NOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ**Finansman gelirleri**

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan sağlanan faiz geliri (Not 25)	51.547.918	4.354.448
	51.547.918	4.354.448

Finansman giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Banka kredileri faiz giderleri	(108.211.827)	(120.806.487)
Kiralama yükümlülüğüne ait kur farkı giderleri	-	13.705.982
Kiralama yükümlülüğüne ait faiz giderleri	(11.794.952)	(7.654.960)
	(120.006.779)	(114.755.465)

NOT 20 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket, ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolar arasındaki geçici zaman farklarını dikkate alarak hesaplamaktadır. Gelecek dönemlerde gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri için 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla uygulanan oran %20'dir.

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Ertelenmiş vergi geliri		
Diğer geçici farkların ertelenen vergi etkisi	127.680.413	-
Toplam vergi geliri/(gideri)	127.680.413	-

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 20 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla diğer kapsamlı gelirler ve giderlerde muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi giderleri aşağıdaki gibidir:

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıda belirtilmiştir:

	2022	2021
1 Ocak bakiyesi	-	-
Ertelenen vergi (gideri)/geliri, net	121.158.497	-
Kapsamlı gelir ile ilişkilendirilen	6.521.916	-
31 Aralık bakiyesi	127.680.413	-

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Kayıtlara alınan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğüne atfolunan kalemler aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dava karşılığı	2.065.054	-	(413.011)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	1.209.584.379	-	(241.916.876)	-
Kıdem ve kullanılmamış izin karşılığı	(41.797.605)	-	8.359.521	-
Şüpheli alacak karşılığı	(10.491.465)	-	2.098.293	-
Kullanım hakkı varlıkları				
ve kiralama yükümlülükleri	(50.567.037)	-	10.113.407	-
Güvence bedeli değerlemesi	(1.176.994.481)	-	235.398.896	-
Bağlantı bedeli düzeltmesi	(572.106.588)	-	114.421.318	-
Diğer	1.905.676	-	(381.135)	-
Ertelenmiş vergi varlığı, net	(638.402.067)	-	127.680.413	-

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 21 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Vergi uyumsuzlukları

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun ("KVK") Madde 5/1 (d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak, Gelirler İdaresi Başkanlığı tarafından 1 Aralık 2017 tarihinde yayınlanan "Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde ("Seri No: I") Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'de ("Seri No: 13") altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının söz konusu vergi istisnasından yararlanamayacağı belirtilmiştir. Bu tebliğ neticesinde başlayan hukuki süreçte Şirket 2019 yılının ikinci çeyreğinden itibaren ihtirazi kayıtlar ile kurumlar vergisi beyanlarında bulunmuş, bu zaman zarfında da dava süreçleri devam etmiştir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla tüm dönemlere ilişkin yerel mahkemeler Şirket lehine sonuçlanmıştır. Bununla birlikte, 2019 yılı 4. döneme ait İstinaf incelemesi Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Vergi Dairesi'nin 24 Şubat 2022 tarihli 2021/733 E., 2022/171 K. sayılı kararı ile Şirket lehine sonuçlanmış olup, gerekçeli karar 16 Mart 2022 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir. 2 Mart 2022 tarihinde gerçekleşen ve yukarıda belirtilen tebliğin iptaline ilişkin duruşma sonucu, Şirket yönetimine 4 Ağustos 2022 tarihinde tebliğ edilmiş ve Danıştay Dördüncü Dairesi kararı ile Şirket yönetiminin açtığı tebliğ iptal kararını 3'e karşı 2 oy ile reddedilmiştir. Şirket yönetimi konuyu bir üst mahkemede temyiz etmiştir. Mahkeme, 15 Aralık 2022 tarihinde Şirket'in temyiz isteminin kabulüne ve Danıştay Dördüncü Dairesinin 02/03/2022 tarih ve E:2017/4268, K:2022/1335 sayılı kararının bozulmasına 7'ye karşı 4 oy ile karar vermiştir, 4 Şubat 2022 tarihinde kararı tebliğ etmiştir. Bunlara ek olarak Şirket yönetimi 7 Temmuz 2022 tarihi itibarıyla, 2019, 2020 ve 2021 yılları için matrah artırımında bulunmuş ve 4.594.328 TL tutarında matrah artırım bedeli ile bu yıllara ilişkin olası vergi zayıatı davası riskini ortadan kaldırmıştır. Dolayısıyla, Şirket yönetimi söz konusu davayı kazanarak geçmiş dönem vergi yükümlülüklerine ait riski ortadan kaldırmış ve bundan sonraki dönemde de kurumlar vergisinden muaf olacaktır.

Teminatlar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu teminatlar aşağıdaki gibidir:

	Döviz birimi	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Teminatlar	TL	25.070.372	22.807.872
		25.070.372	22.807.872

NOT 22 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vadeli mevduatlar		
- Üç aydan uzun vadeli mevduatlar	1.636.143.005	2.247.910.569
- Beklenen kredi zararı (-)	-	(1.403.514)
Makul değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)	134.993.132	39.165.954
	1.771.136.137	2.285.673.009

(*) Söz konusu tutar eurobond yatırımlarından oluşmaktadır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 22 - FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Finansal yatırımlar	Para birimi	Etkin faiz oranı (%)	Vade tarihi	31 Aralık 2022
Üç aydan uzun vadeli mevduatlar	TL	9,63	Nisan-Aralık 2023	1.636.143.005
Repo	TL	0,00	-	134.993.132

1.771.136.137

Finansal yatırımlar	Para birimi	Etkin faiz oranı (%)	Vade tarihi	31 Aralık 2021
Üç aydan uzun vadeli mevduatlar	TL	11,90	Nisan-Kasım 2022	2.246.507.055
Repo	TL	0,00	-	39.165.954

2.285.673.009**NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR****Finansal borçlar**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Banka kredileri	549.366.512	695.641.147
Diğer finansal yükümlülükler	190.000	170.154
	549.556.512	695.811.301

31 Aralık 2022			
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	16,79	268.116.512	281.250.000
		268.116.512	281.250.000

31 Aralık 2021			
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	17,47	245.391.147	450.250.000
		245.391.147	450.250.000

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıl içerisinde ödenecek	229.000.000	189.250.000
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	164.116.512	225.141.147
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	125.000.000	125.000.000
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	31.250.000	125.000.000
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	-	31.250.000
	549.366.512	695.641.147

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kredilere ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Açılış bakiyesi	695.641.147	750.870.186
Alınan krediler	67.851.828	137.476.065
Kredi geri ödemeleri	(197.101.828)	(196.334.900)
Faiz tahakkuku değişimi	(17.024.635)	3.629.796
Kapanış bakiyesi	549.366.512	695.641.147

Mehmet Torun ve Aziz Torun'un kullanılan krediler üzerinde müteselsilen kefaleti bulunmaktadır.

Şirket'in temel finansal araçları banka kredileri, nakit, kısa vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Şirket'in işletme faaliyetlerini finanse etmektir. Şirket'in doğrudan işletme faaliyetlerinden kaynaklanan ticari borçlar ve ticari alacaklar gibi diğer finansal araçları da mevcuttur.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2022	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	2.422.735.165	-	2.422.735.165	3
Finansal yatırımlar	1.771.136.137	-	1.771.136.137	22
Ticari alacaklar	2.725.065.396	-	2.725.065.396	4
Diğer alacaklar	17.476.433	-	17.476.433	5
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-	25
Finansal yükümlülükler				
Diğer finansal yükümlülükler	-	190.000	190.000	23
Finansal borçlar	-	549.366.512	549.366.512	23
Kiralama yükümlülüğü	-	245.984.514	245.984.514	11
İlişkili taraflara borçlar	-	183.754.341	183.754.341	25
Ticari borçlar	-	3.443.769.756	3.443.769.756	4
Diğer borçlar	-	2.631.686	2.631.686	5
Güvence bedeli	-	2.890.112.169	2.890.112.169	6
		İtfa edilmiş		
	İtfa edilmiş değerinden	değerinden gösterilen	Defter Değeri	Not
31 Aralık 2021	gösterilen finansal varlıklar	finansal yükümlülükler		
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	886.430.497	-	886.430.497	3
Finansal yatırımlar	2.285.673.009	-	2.285.673.009	22
Ticari alacaklar	916.868.650	-	916.868.650	4
Diğer alacaklar	13.845.318	-	13.845.318	5
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-	25
Finansal yükümlülükler				
Diğer finansal yükümlülükler	-	170.154	170.154	23
Finansal borçlar	-	695.641.147	695.641.147	23
Kiralama yükümlülüğü	-	157.052.646	157.052.646	11
İlişkili taraflara borçlar	-	248.135.436	248.135.436	25
Ticari borçlar	-	1.256.887.600	1.256.887.600	4
Diğer borçlar	-	4.540.784	4.540.784	5
Güvence bedeli	-	1.443.220.507	1.443.220.507	6

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal yükümlülükler	795.541.026	852.863.947
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri ve kısa vadeli finansal yatırımlar	(4.194.051.336)	(3.172.103.506)
Net borç	-	-
Toplam özkaynaklar	1.857.364.664	2.369.280.184
Toplam sermaye	700.000.000	700.000.000
Net borç/sermaye oranı	-	-

b) Finansal risk faktörleri

Şirket'in Finansal araçlarının getirdiği ana riskler faiz riski, likidite riski, yabancı para riski ve kredi riskidir. Şirket Yönetimi ve Yönetim Kurulu, aşağıda belirtilen risklerin yönetilmesi hususundaki politikaları incelemekte ve kabul etmektedir. Şirket, ayrıca bütün finansal araçlarının pazar değeri riskin de göz önünde bulundurmaktadır.

b.1) Kredi riski yönetimi

Kredi riski

31 Aralık 2022	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	İlişkili taraflardan alacaklar	Banka mevduatları
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	2.725.065.396	18.694.826	-	2.422.735.165
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri (*)	2.704.318.382	18.694.826	-	2.422.735.165
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	20.747.014	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan finansal varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş	-	-	-	-
- Brüt kayıtlı değeri	26.351.458	1.144.764	-	-
- Değer düşüklüğü	(26.351.458)	(1.144.764)	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş	-	-	-	-
- Brüt kayıtlı değeri	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Beklenen kredi zararları (-)	-	-	-	-

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri (Devamı)

31 Aralık 2021	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	İlişkili taraflardan alacaklar	Banka mevduatları
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	916.868.650	15.884.940	-	886.373.417
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri (*)	899.687.499	15.884.940	-	886.373.417
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	17.181.151	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan finansal varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş	-	-	-	-
- Brüt kayıtlı değeri	29.905.827	1.144.764	-	-
- Değer düşüklüğü	(29.905.827)	(1.144.764)	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş	-	-	-	-
- Brüt kayıtlı değeri	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Beklenen kredi zararları (-)	-	-	-	-

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket'in kredi riskleri genel olarak ticari alacaklardan kaynaklanmaktadır. Şirket bu riskin yönetimi için müşterilerden güvence bedeli ve teminat almaktadır. Ticari alacaklar, Şirket'in politika ve prosedürleri dahilinde değerlendirilip finansal tablolarda şüpheli alacaklar olarak belirtilmektedir. Şirket Yönetimi, değer düşüklüğüne uğramış ticari alacaklar için gerekli olan karşılık rakamını belirlerken, sistemden alınan yaşlandırma tablolarını dikkate almakla ve 90 gün ve üzeri vadesi geçmiş alacakları değer düşüklüğüne uğramış ticari alacak olarak değerlendirmektedir.

Ticari alacaklardan kaynaklanabilecek kredi riski yüksek müşteri hacmi ve Şirket Yönetimi'nin müşterilere uygulanan kredi tutarını sınırlı tutması sebebiyle sınırlıdır.

b.2) Likidite riski yönetimi

Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakil akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri (Devamı)

31 Aralık 2022						
	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	1 yıla kadar (I)	1 -5 yıl arası (II)	5 yıl üzeri (III)	Talep edildiğinde ödenecek
Sözleşme uyarınca vadeler:						
Ticari borçlar	3.627.524.097	3.627.524.097	3.627.524.097	-	-	-
Banka kredileri	549.366.512	549.366.512	229.000.000	320.366.512	-	-
Diğer finansal yükümlülükler	190.000	190.000	190.000	-	-	-
Diğer çeşitli borçlar	15.850.447	15.850.447	15.850.447	-	-	-
Kiralama yükümlülükleri	245.984.514	271.188.921	71.841.897	194.559.585	4.787.439	-
Güvence bedeli	2.890.112.169	-	-	-	-	2.890.112.169
Toplam yükümlülük	7.329.027.739	4.464.119.977	3.944.406.441	514.926.097	4.787.439	2.890.112.169

31 Aralık 2021						
	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	1 yıla kadar (I)	1 -5 yıl arası (II)	5 yıl üzeri (III)	Talep edildiğinde ödenecek
Sözleşme uyarınca vadeler:						
Ticari borçlar	1.338.564.230	1.338.564.230	1.338.564.230	-	-	-
Banka kredileri	695.641.147	813.100.219	244.154.009	568.946.210	-	-
Diğer finansal yükümlülükler	170.154	170.154	170.154	-	-	-
Diğer çeşitli borçlar	13.946.944	13.946.944	13.946.944	-	-	-
Kiralama yükümlülükleri	157.052.646	182.257.053	34.675.174	142.794.440	4.787.439	-
Güvence bedeli	1.443.220.507	1.443.220.507	-	-	-	1.443.220.507
Toplam yükümlülük	3.648.595.628	3.791.259.107	1.631.510.511	711.740.650	4.787.439	1.443.220.507

b.3) Piyasa riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmamaktadır. Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ile de değerlendirilmektedir

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE
DÜZEYİ (Devamı)****b) Finansal risk faktörleri (Devamı)**

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022			Toplam TL Karşılığı
	ABD Doları	Avro	GBP	
Nakit ve nakit benzerleri	32.193.815	170.786	-	605.374.213
Diğer alacaklar	-	-	-	-
Kiralama yükümlülüğü	-	-	-	-
Ticari borçlar	(428.316)	(27.599)	-	(8.574.389)
Diğer borçlar	-	-	-	-
Net yabancı para pozisyonu	31.765.499	143.187	-	596.799.824
	31 Aralık 2021			Toplam TL Karşılığı
	ABD Doları	Avro	GBP	
Nakit ve nakit benzerleri	7.061.414	186.497	-	96.935.211
Diğer alacaklar	-	-	-	-
Kiralama yükümlülüğü	-	-	-	-
Ticari borçlar	(103.190)	(91.662)	-	(2.763.266)
Diğer borçlar	-	(2.238)	-	(33.825)
Net yabancı para pozisyonu	6.958.224	92.597	-	94.138.120

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve AVRO kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir, %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran Şirket Yönetimi'nin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar veya zararda ve diğer öz kaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

<u>ABD Doları etkisi</u>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kar veya (zarar)	59.396.083	9.274.617
<u>Avro etkisi</u>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kar veya (zarar)	285.442	139.698

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri (Devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Şirket'in sabit ve değişken faiz oranları üzerinden borçlanması, Şirket'i faiz oranı riskine maruz bırakmaktadır. Söz konusu risk, Şirket tarafından, sabit ve değişken oranlı borçlar arasında uygun bir dağılım yapılmak suretiyle, yönetilmektedir. 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 oranı duyarlılığı

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Değişken faizli finansal yükümlülükler	281.250.000	264.500.000
Sabit faizli finansal yükümlülükler	268.116.512	431.141.147
	549.366.512	695.641.147

31 Aralık 2022 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz 50 baz puan yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, finansman geliri/gideri 2.773.620 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2021: 1.896.798 TL).

NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ana ortağı ve kontrolünü elinde tutan taraf Torunlar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir ("Torunlar Enerji"). Diğer ilişkili taraflar Torunlar Enerji'nin ortakları, söz konusu ortakların kontrolündeki diğer şirketler ve kilit yöneticilerden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2022			
	Borçlar			
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli
		Kiralama	Kiralama	Ticari
		yükümlülüğü	yükümlülüğü	olmayan
İlişkili taraflara bakiyeler	Ticari	(***)	(***)	(***)
<u>Ortak</u>				
Torunlar Enerji	11.520.501	66.936.019	179.048.495	-
<u>Ortaklar Tarafından Yönetilen</u>				
<u>Diğer Şirketler</u>				
Artuk (**)	91.910.032	-	-	-
Sungurbey Enerji Müh. Dan.				
İnş. Eğt. İliz A.Ş. (**) ("Sungurbey")	44.865.031	-	-	13.218.761
Teknovel Bilgi ve İletişim				
Tek. San. Tic. A.Ş. (*) ("Teknovel")	35.458.777	-	-	-
	183.754.341	66.936.019	179.048.495	13.218.761

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2021				
Borçlar				
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli
		Kiralama	Kiralama	Ticari
		yükümlülüğü	yükümlülüğü	olmayan
İlişkili taraflara bakiyeler	Ticari	(***)	(***)	(***)
<u>Ortak</u>				
Torunlar Enerji	32.277.159	29.769.296	127.283.350	-
<u>Ortaklar Tarafından Yönetilen</u>				
<u>Diğer Şirketler</u>				
Artuk (**)	3.010.942	-	-	-
Sungurbey Enerji Müh. Dan.				
İnş. Eğt. İliz A.Ş. (**) ("Sungurbey")	29.409.204	-	-	9.406.160
Teknovel Bilgi ve İletişim				
Tek. San. Tic. A.Ş. (*) ("Teknovel")	16.979.325	-	-	-
	81.676.630	29.769.296	127.283.350	9.406.160

(*) Teknovel, 2020 yılı içerisinde Torunlar Enerji tarafından kurulmuş olup, sermayesinin tamamı Torunlar Enerji'ye aittir. Şirket 'e teknoloji hizmeti sağlamaktadır.

(**) Sungurbey ve Artuk 2020 yılı içerisinde Torunlar Enerji tarafından satın alınmış olup, sermayesinin tamamı Torunlar Enerjiye aittir. Şirket'e altyapı yatırım hizmeti, sayaç okuma hizmeti, kalibrasyon hizmeti ve doğalgaz iç tesisat kontrol hizmeti sağlamaktadır. Artuk ve Sungurbey'e kısa vadeli ticari olmayan borçlar, alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

(***) Şirket, 2020 yılı içerisinde Torunlar Enerji'den araç kiralaması yapmış ve söz konusu kiralama işlemi TFRS 16 kapsamında muhasebeleştirilmiştir.

1 Ocak - 31 Aralık 2022						
İlişkili taraflara olan işlemler	Stok ve sabit kıymet		Hizmet alımları	Stok ve sabit kıymet		Faiz gelirleri
	Kira giderleri	kıymet satışları		kıymet alımları	Faiz giderleri	
Torunlar Enerji	150.187.259	666.861	386.170.803	387.832.332	-	-
Artuk	10.211.340	78.682	256.761.362	124.969.212	-	-
Torun Kağıt	-	-	78.400	-	-	-
Mehmet Torun	318.750	-	-	-	-	-
Sungurbey	-	64.541	94.364.462	-	-	-
Teknovel	2.155.688	12.834	48.073.893	-	-	-
Torunlar Gıda	-	-	23.250	-	-	51.547.918
Torunlar GYO	-	17.111	-	-	250.342	-
EE Elektrik	-	-	-	4.032.625	-	-
TRN Otel	-	-	4.083	-	-	-
	162.873.037	840.029	785.476.253	516.834.169	250.342	51.547.918

1 Ocak - 31 Aralık 2021						
İlişkili taraflara olan işlemler	Stok ve sabit kıymet		Hizmet alımları	Stok ve sabit kıymet		Faiz gelirleri
	Kira giderleri	kıymet satışları		kıymet alımları	Faiz giderleri	
Torunlar Enerji	93.919.819	29.121.882	213.910.167	310.249.077	-	2.010.202
Sungurbey	109.506	610.066	62.638.907	5.976.013	-	-
Teknovel	1.197.943	-	24.833.610	-	-	-
Artuk	4.772.770	1.732.683	11.057.905	253.347	-	-
Diğer	137.499	-	500.000	-	-	-
Torunlar Gıda	-	-	-	-	25.850	2.344.246
Torun Kağıt	-	-	-	85.559	-	-
	100.137.537	31.464.631	312.940.589	316.563.996	25.850	4.354.448

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

Şirket, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, sağlık sigortası, ulaşım ve huzur hakkı gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	8.354.461	7.762.794
	8.354.461	7.762.794

NOT 26 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., AKCEZ Enerji Yatırımları Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 124.875.000 TL nominal değerli %24,99 payının satın alınmasına karar verildi.

Rekabet Kurulu tarafından 19 Ocak 2022 tarihinde AKCEZ Enerji Yatırımları Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ortak kontrolünün Torunlar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş ve iştiraki Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ aracılığıyla Torunlar Grubu tarafından devralınması işlemine izin verildi.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ/ MÜNHASIRAN ALTYAPI YATIRIM VE HİZMETLERİNDEN OLUŞAN PORTFÖYÜ İŞLETEN ORTAKLIKLAR

Konsolide olmayan (Bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri (TL)	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A.Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri III 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	4.194.051.336	3.172.103.506
B1.Altyapı Yatırım ve Hizmetleri ile Bu Yatırım ve Hizmetlere İlişkin Projelere ve Bunlara Dayalı Haklara Yapılan Yatırımlar	Seri III 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (a)	3.684.947.732	2.779.311.653
B2.Ortak Olmak veya Borçlanma Araç, Satın Almak Suretiyle Altyapı Şirketlerine Yapılan Yatırım	Seri III -48.1 sayılı, Tebliğ, Md. 24/ (a)	-	-
B3.Ortak Olmak veya Borçlanma Aracı Satın Almak Suretiyle Münhasıran Altyapı Yatırım ve Hizmetlerinden Oluşan Portföyü İşleten Diğer Ortaklıklara Yapılan Yatırım	Seri III -48.1 sayılı, Tebliğ, Md. 24/ (a)	-	-
C.İştirakler	Seri III - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri III 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		3.159.677.013	1.146.645.039
D.Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri III - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	11.038.676.081	7.098.060.198
E.Finansal Borçlar	Seri III - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	549.366.512	695.641.147
F.Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri III -48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	190.000	170.154
G.Finansal Kiralama Borçları	Seri III - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	245.984.514	157.052.646
H.İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri III -48.1 sayılı Tebliğ, Md. 23/ (f)	13.218.761	9.406.160
İ.Özkaynaklar	Seri III -48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	1.857.364.664	2.369.280.184
Diğer Kaynaklar		8.372.551.630	3.866.509.907
D.Toplam Kaynaklar	Seri III -48.1 sayılı Tebliğ, Md. 3/ (p)	11.038.676.081	7.098.060.198
A1.Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri III - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	-	-
A2.Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri III - 48,1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	3.846.134.087	3.007.229.746
C1.İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri III -48.1 sayılı Tebliğ, Md. 28/2 (a)	-	-
J.Gayrimenkul Krediler	Seri III - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	23.090.372	22.807.872
K.Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri III - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/(e)	-	-
L.Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri III -48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22(1)	-	-

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ/ MÜNHASIRAN ALTYAPI YATIRIM VE HİZMETLERİNDEN OLUŞAN PORTFÖYÜ İŞLETEN ORTAKLIKLAR

Portföy sınırlamaları (TL)	İlgili düzenleme	Oran	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	Asgari/Azami oran
1. Altyapı Yatırım ve Hizmetleri ile Bu Yatırım ve Hizmetlere İlişkin Projelere ve Bunlara Dayalı Haklara Yapılan Yatırımlar ile Ortak Olmak veya Borçlanma Aracı Satın Almak Suretiyle Altyapı Şirketlerine ve Münhasıran Altyapı Yatırım ve Hizmetlerinden Oluşan Portföyü İşleten Diğer Ortaklıklara Yapılan Yatırım	Seri 111 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (a), (b)	(B1+B2tB3+A1)/D	33%	%35	≥%75
2. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile iştirakler	Seri III 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/ (b)	(A+C-A1)/D	38%	%45	≤%25
3. İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri III - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 28/2 (a)	C1/D	0%	%0	≤%10
4. Borçlanma Sınırı	Seri III - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	(E+F+G+H+J)/İ	45%	%37	≤%500
5. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı (*)	Seri III -48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24. (b)	(A2-A1)/D	35%	%42	≤%35
6. Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri III -48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22 (e)	(K/D)	0%	%0	≤%10
7. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri III - 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22 (1)	(L/D)	0%	%0	≤%10

(*) Şirket, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 111-48.1’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ 111-48.1.ç uyarınca yatırım amaçlı Türk Lirası veya yabancı para cinsinden mevduat veya katılma hesabına en fazla aktif toplamının %35’i oranında yatırım yapabilmekteydi. Yukarıdaki tabloda görüleceği üzere, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla söz konusu oranın %44 olması sebebiyle Şirket, yatırım tutarının %35’i aşan kısmını 2020 Aralık ayında Ziraat Bankası’ndan 520.019.999 TL tutarında Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. serbest fon alımı ile değerlendirmiştir. Akabinde, 9 Ekim 2021 tarihinde yayımlanan III-48.1.e sayılı Gayrimenkul Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ile halihazırda yürürlükte olan mevzuatta önemli değişiklikler yapılmış olup, “Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerine yatırım yapacak ortaklıklara ilişkin özel hükümler” başlıklı 11/A maddesinde yapılan değişiklikle maddede yer alan ve Altyapı GYO’lar açısından halihazırda %35 olarak uygulanmakta olan vadeli/vadesiz yerli/yabancı para cinsinden mevduat/katılma hesabı sınırlaması kaldırılmıştır.

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 28 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına esas kazanç, hissedarlara ait net karın çıkarılmış adi hisselerin söz konusu dönemdeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

Pay başına kazanç	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Net dönem karı	382.172.146	716.656.154
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	700.000.000	700.000.000
Hisse başına kazanç (TL)	0,55	1,02
Hisse başına kapsamlı gelir		
Kapsamlı gelir	356.084.480	716.656.154
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	700.000.000	700.000.000
Hisse başına kapsamlı gelir (TL)	0,51	1,02

NOT 29 - BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2022 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2022 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	750.000	375.000
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	224.000	210.000
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	-	-
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	-	-
	974.000	585.000

EK 1 - FAVÖK

Şirket FAVÖK tutarını kar veya zarar tablosundaki brüt kar tutarından genel yönetim giderleri ve pazarlama giderlerini çıkartıp amortisman gideri ve itfa payları, dönem içerisinde ödenen izin yükümlülüklerinin düşülmüş haliyle güvence bedellerinin düzetme etkisini ilave ederek hesaplamaktadır.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Hasılat	17.589.606.735	6.548.274.434
Satışların maliyeti (-)	(16.338.439.103)	(5.729.505.903)
Brüt Kar	1.251.167.632	818.768.531
Genel yönetim giderleri (-)	(91.596.903)	(75.273.507)
Pazarlama giderleri (-)	(30.021.646)	(9.758.515)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	94.893.863	64.770.997
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.288.682.903)	(293.701.489)
Esas faaliyet zararı	(64.239.957)	504.806.017
İlave: Amortisman gider ve itfa payları	213.657.036	170.621.794
İlave: Güvence bedeli düzeltmeleri	1.176.994.481	196.337.157
FAVÖK	1.326.411.560	871.764.968