

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin
01 Ocak – 31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları ve Bağımsız Denetçi Raporu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kâr veya zarar tablosunun, diğer kapsamlı gelir tablosunun, öz kaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının denetim çalışmalarını yapmış bulunmaktayız.

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

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Bağımsızlık Standartları Dâhil") ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimi ile 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. İşletmenin Sürekliliği ile İlgili Önemli Belirsizlik

31.12.2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in, SPK II-14.1 Tebliği çerçevesinde hazırlanan finansal durum tablosuna göre; Ödenmiş Sermayesi: 1.000.000TL, Yasal Yedekler Toplamı: 5.000TL, Geçmiş Yıllar Zararları: (194.074) TL, Dönem Zararı (2.168.204) TL ve Öz Kaynaklar Toplamı (1.090.210) TL'dir. SPK'nın 10/04/2014 tarihli ve 2014-11 sayılı bülteninde açıklanan ve Türk Ticaret Kanunu'nun 376'ncı maddesinin uygulanması başlıklı ilke kararı doğrultusunda yapılan hesaplamada, Şirket'in sermaye ile kanuni yedek akçelerinin tamamının zarar sebebiyle karşılıksız kaldığı görülmektedir. Söz konusu durum İşletmenin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek önemli bir belirsizliğe işaret etmektedir. Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4. 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, finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmemekteyiz.

Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit Denetim Konuları	Kilit Denetim Konuları İle İlgili Yapılan Çalışmalar
Hasılatın Denetimi	
Şirket; gayrimenkul, bağlı makine, teçhizat ve demirbaş gibi taşınır ve hareketli malların değerlendirilmesi ve ekspertiz raporlarının düzenlenmesi faaliyetlerinde bulunmaktadır. Hasılat, şirketin faaliyette bulunduğu sektöründe doğal olarak en önemli finansal tablo kalemi olmasının yanı sıra, yıl içerisinde uygulanan stratejilerin sonuçlarının yönetim tarafından değerlendirilmesi ve performans ölçümü açısından en önemli kriterdir. Hasılatın çok fazla sayıda gerçekleşmesinden tamlığı ve doğruluğu konusunda güvence sağlanmasının göreceli olarak zorluğu ve hasılatın finansal tablolar açısından önemli seviyede olması nedenleriyle hasılat denetimimiz açısından kilit önemde bir konudur. Hasılat ile ilgili açıklamalar Dipnot.17'de sunulmuştur.	Denetimimiz sırasında, hasılat ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: -Uyguladığımız denetim prosedürleri, hasılatın muhasebeleştirilmesi sürecine ilişkin analitik prosedürler ve detay testlerin kombinasyonundan oluşmaktadır. -Şirket hasılat süreci, satış ve hizmet sunum prosedürleri incelenerek ve gözlemlenerek değerlendirilmiştir. -Yapılan satışları test etmek için cari mutabakatlar gönderilmiştir. Bu sayede Şirket'in satışlarının önemli bir kısmı test edilmiştir.

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

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır;

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli 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, finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile, muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gereceğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata ve hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil, ama duruma uygun denetim prosedürlerinin tasarlamak amacı ile 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 sürekliliğin esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmememiz 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 dâhil olmak üzere genel sunumu yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinde gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Durak ÇELİK'tir.

Ankara, 09 Ağustos 2023

**NOTE OFFICE ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM
DANIŞMANLIK VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK AŞ
MEMBER OF EUROPEFIDES**



**DURAK ÇELİK, YMM
SORUMLU DENETÇİ**

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	21
4. FİNANSAL BORÇLAR.....	21
5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	21
6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	22
7. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	22
8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	23
9. CARİ DÖNEM VERGİYLE İLGİLİ VARLIKLAR.....	23
10. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	23
11. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	23
12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	25
13. ÖZKAYNAKLAR	26
14. ERTELENMİŞ VERGİ	27
15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	29
16. TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31
17. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	32
18. FAALİYET GİDERLERİ	33
19. DİĞER FAALİYET GELİR VE GİDERLERİ	34
20. FİNANSAL GELİR VE GİDERLER.....	34
21. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	35
22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	36
23. FİNANSAL TABLOLARIN ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	39
24. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	40

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihli İtibarıyla Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	Not	31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	248.260	68.481
Ticari Alacaklar	5	395.540	406.716
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		395.540	406.716
Diğer Alacaklar	6	2.081.082	879.243
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		1.730.388	797.174
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		350.694	82.069
Peşin Ödenmiş Giderler	8	155.547	131.831
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		155.547	131.831
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	9	12.560	-
Diğer Dönen Varlıklar	10	133.108	249.582
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		133.108	249.582
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		3.026.097	1.735.853
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	6	6.468	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		6.468	-
Maddi Duran Varlıklar	11	507.217	71.210
Taşıtlar		18.682	22.584
Mobilya ve Demirbaşlar		488.535	48.626
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	10.087	2.086
Bilgisayar Yazılımları		10.087	2.086
Ertelenmiş Vergi Varlığı	14	54.504	41.795
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		578.276	115.091
TOPLAM VARLIKLAR		3.604.373	1.850.944

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi31 Aralık 2022 Tarihli İtibarıyla Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Not	31.12.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	243.867	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		243.867	-
Banka Kredileri		243.867	-
Ticari Borçlar	5	2.027.906	586.281
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		2.027.906	586.281
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	7	931.801	59.570
Diğer Borçlar	6	12.639	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		12.639	-
Ertelenmiş Gelirler	8	56.614	33.434
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		56.614	33.434
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	1.092.843	202.628
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Yükümlülükler		1.092.843	202.628
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.365.670	881.913
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	328.913	92.846
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		328.913	92.846
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		328.913	92.846
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	13	(1.090.210)	876.185
Ödenmiş Sermaye	13	1.000.000	1.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş	13	265.625	63.816
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	13	265.625	63.816
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		265.625	63.816
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm		265.625	63.816
Kazançları (Kayıpları)		265.625	63.816
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	5.000	5.000
Yasal Yedekler		5.000	5.000
Diğer Yedekler		1.443	1.443
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		(194.074)	(7.446)
Net Dönem Karı/Zararı		(2.168.204)	(186.628)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		(1.090.210)	876.185
TOPLAM KAYNAKLAR		3.604.373	1.850.944

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Dönemi Kar veya Zarar ve Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Not	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Hasılat	17	13.578.095	2.095.726
Satışların Maliyeti (-)	17	(14.784.923)	(1.935.383)
BRÜT KAR (ZARAR)		(1.206.828)	160.343
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(955.464)	(321.067)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	37.170	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	-	(27.590)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		(2.125.122)	(188.314)
Finansman Giderleri	20	(39.358)	(12.764)
Finansman Gelirleri	20	21.304	11.207
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		(2.143.176)	(189.871)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(25.028)	3.243
Dönem Vergi Gideri/Geliri	14	-	(15.346)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	14	(25.028)	18.589
DÖNEM KARI (ZARARI)		(2.168.204)	(186.628)
PAY BAŞINA KAZANÇ (ZARAR)	13	(2.168,20)	(186,63)
Pay Başına Kazanç (Zarar)		(2.168,20)	(186,63)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER	Not	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	13	201.809	20.868
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		164.072	27.824
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		37.737	(6.956)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		37.737	(6.956)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		201.809	20.868
		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(1.966.395)	(165.760)

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler								
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) (+/-)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Diğer Yedekler	Önceki Yıl Kar/Zararı	Dönem Net Kar/Zararı	Toplam Özkaynaklar
Bağımsız Denetimden Geçmiş- Önceki Dönem								
1.01.2021		1.000.000	42.948	5.000	1.443	(108.661)	101.215	1.041.945
Transferler		-	-	-	-	101.215	(101.215)	-
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+)/(-)	Dipnot.13	-	20.868	-	-	-	-	20.868
Dönem Net Karı/(Zararı)		-	-	-	-	-	(186.628)	(186.628)
31.12.2021		1.000.000	63.816	5.000	1.443	(7.446)	(186.628)	876.185
Bağımsız Denetimden Geçmiş- Cari Dönem								
1.01.2022		1.000.000	63.816	5.000	1.443	(7.446)	(186.628)	876.185
Transferler		-	-	-	-	(186.628)	186.628	-
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+)/(-)	Dipnot.13	-	201.809	-	-	-	-	201.809
Dönem Net Karı/(Zararı)		-	-	-	-	-	(2.168.204)	(2.168.204)
31.12.2022		1.000.000	265.625	5.000	1.443	(194.074)	(2.168.204)	(1.090.210)

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Dönemi Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Cari Dönem	Önceki Dönem
TFRS - Nakit Akış Tablosu - Dolaylı Yöntem	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	425.218	79.908
Dönem Karı/Zararı	(2.168.204)	(186.628)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	424.045	116.762
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	36.048	15.053
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	400.706	113.342
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	(12.709)	(11.633)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	1.212.008	17.518
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11.176	(289.397)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalış	(23.716)	(39.248)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(1.171.137)	71.597
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	1.441.625	314.205
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	872.231	20.745
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	12.639	-
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış	23.180	33.434
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	46.010	(93.818)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	9.250	10.645
Ödenen Faiz	(11.953)	(562)
Alınan Faiz	21.203	11.207
Vergi Ödemeleri/İadeleri	948.119	121.611
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(480.056)	(40.386)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(480.056)	(40.386)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	234.617	(43.611)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	260.000	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(25.383)	(43.611)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)	179.779	(4.089)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)	179.779	(4.089)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	68.481	72.570
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	248.260	68.481

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin (Şirket) faaliyet konusu; her türlü gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalar ile gemi, makine teçhizat ve donanımların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak belirlenmesi, değerleme hizmetlerinin yapılması ve ekspertiz raporu ile raporlanmasıdır.

Şirket 259867 sicil numarası ile Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Limited Şirketi adıyla 12 Kasım 2008 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Memurluğundan tescil edilerek 17 Kasım 2008 tarih ve 7190 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır. Daha sonra unvan değişikliği yaparak Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Limited Şirketi olan unvanını, Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi olarak değiştirmiş olup, 12 Ağustos 2013 tarih ve 8381 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

Şirket'in merkezi, Mustafa Kemal Mahallesi 2158. Sokak No:5/9 Çankaya/Ankara adresinde kayıtlıdır. Şirketin merkez adresinden başka şubesi bulunmamaktadır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 35.maddesine göre sermaye piyasasında faaliyette bulunabilecek sermaye piyasası kuruluşlarından olup SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirkettir. Şirket aynı zamanda bankacılık mevzuatı uyarınca BDDK tarafından bankalarda değerleme hizmeti vermeye yetkili kuruluş olarak da yetkiye sahiptir.

Şirket değerleme hizmeti ile ilgili yetki belgelerini, 05.11.2013 tarih ve 620 sayılı onay ile Sermaye Piyasası Kurulundan, 27.03.2014 tarih ve 5781 sayılı onay ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulundan almıştır.

Rapor tarihi itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Nominal Sermaye	31.12.2022	
	Oran	Tutar
Ahmet AKKOÇ	55,00%	550.000
Ubeydullah AHISKALI	35,00%	350.000
Cem BAYRAKTAR	10,00%	100.000
Ödenmiş Sermaye		1.000.000

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket'in finansal tabloları, SPK'nın 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 2019 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 09 Ağustos 2023 tarihinde yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

Şirketin finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirketin fonksiyonel para birimi Türk lirasıdır ("TL"). Şirketin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.2. MUHASEBE POLİTİKALARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

- a) Bir TMS/TFRS tarafından gerekli kılıyorsa veya
- b) İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, finansal tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir.

Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

2.3. MUHASEBE TAHMİNLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, Şirket tarafından, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. Şirketin bilanço dönemleri itibarıyla muhasebe tahminlerinde değişiklik bulunmamaktadır.

2.4. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ TÜRKİYE MUHASEBE STANDARTLARI

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 ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 3’de Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik

KGK, Temmuz 2020’de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3’ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018’de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3’e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar— Kullanım Amacına Uygun Hale Getirme (TMS 16’da Yapılan Değişiklik)

Mayıs 2020’de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan “Maddi Duran Varlıklar-Kullanım amacına uygun hale getirme” değişikliğini yayımlamıştır. KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır. Özellikle, yapılan değişiklikle birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtmaktadır.

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmesiyle birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişiklikler geriye dönük olarak; ancak sadece değişikliklerin ilk kez uygulandığı finansal tablolarda sunulan en erken dönemin başında veya sonrasında, yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gereken yer ve duruma getirilen maddi duran varlık kalemlerine uygulanır.

Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, sunulan en erken dönemin başındaki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır.

Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler-Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyetleri (TMS 37’de Yapılan Değişiklik)

UMSK, Mayıs 2020’de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklarda değişiklik yapan “Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler- Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri” değişikliğini yayımlamıştır. UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37’ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir. Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmesiyle birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, ilk uygulama tarihindeki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir öz kaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır. Karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

TMS 16- Kullanım Amacına Uygun Hale Getirme

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilmektedir.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da KGK tarafından TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir.

TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, TFRS 17'nin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması–Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)

Aralık 2021'de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9'un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)'i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır. Değişiklik, TFRS 17'nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Şirket, TFRS 17 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılmasına" ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler- Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

- Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi.
- İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi.
- İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması.
- İşletmenin kendi öz kaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır. Şirket, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi

TMS 12 Gelir Vergilerinde Yapılan Değişiklikler

Mayıs 2021’de UMSK tarafından, TMS 12 Gelir Vergilerinde “Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi” değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGG tarafından da TMS 12’e İlişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 12 Gelir Vergilerinde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamını daraltarak, eşit ve geçici farkları netleştirilen işlemlere uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir.

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için, ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer öz kaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, TMS 12’e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8’e İlişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KGG tarafından da TMS 8’e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlendirme yöntemi) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygulanırken kullanılacak girdileri seçme – örneğin, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır. Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirketin bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır. Şirket, TMS 8’e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e İlişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaların faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşunda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturmada güncelleme yayımlamıştır. Bu değişikliklerden UMS 1'e ilişkin olanları KGK tarafından da TMS 1'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek;
 - Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
 - Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.
- Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte şirketler daha erken uygulayabilirler. Şirket, TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşunda değişikliklerin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 37- Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler-Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan bu değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

Yıllık İyileştirmeler /2018-2020 Dönemi

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

UFRS'deki İyileştirmeler

Yürürlükteki standartlar için KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 1- Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler

Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Yürürlüğe Girerek Uygulanmaya Başlanmış Değişiklikler

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

TMS 1 De Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023’te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1’de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023’te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir.

Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8’e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

TMS 8 Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021’de KGK, TMS 8’de “muhasebe tahminleri” için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir.

Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 1 Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021’de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1’de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS’de “kayda değer” teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi “önemli” terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. ‘Önemli’ TFRS’de tanımlanmış bir terimdir ve KGK’ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

TMS 12 Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi

Ağustos 2021’de KGK, TMS 12’de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12’ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023’te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir.

Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamalar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 16– Satış ve Geri Kiralama İşlemlerinde Kira Yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular

2.5. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

Finansal Varlıklar

Sınıflandırma ve Ölçüm

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

İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli şartlarda sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben "Etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak "itfa edilmiş maliyeti" ile ölçülmektedir. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

Nakit ve Nakit Benzeri Değerler

Nakit ve nakit benzeri kalemler, nakit para, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Nakit ve Nakit Benzerleri; kasa, vadesiz çekler, vadesiz mevduatlar, vadesi 3 aydan kısa olan mevduatlar, likit fonlar ve kısa vadeli tahvil ve bono fonları, edinilme tarihine göre vadesine 3 aydan az kalmış devlet tahvili ve hazine bonoları veya aktif bir piyasası olan likit diğer borçlanma araçları, para piyasasından alacaklar ile ters-repo işlemlerinden alacaklardan oluşmaktadır. Şirket' in bankalardaki vadeli mevduatlarına, mevduatın açılış tarihinden bilanço döneminin sonuna kadar geçen süre için, faiz tahakkuk ettirilmektedir. Söz konusu faiz tahakkuku ilgili mevduat hesabının üzerine eklenmiş, diğer taraftan gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Ticari Alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar, ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer faaliyet gelirleri altında muhasebeleştirilir.

Ticari Alacaklar, “etkin faiz oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. Geçmiş aylardan gelen ve tahsili şüpheli hale gelmiş alacaklar için finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Şirket, finansal varlığı kısa vadede elden çıkarmak amacıyla edindiği zaman, söz konusu kategoride sınıflandırılır.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan ve buna ek olarak finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumlarında finansal varlık, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan olarak sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların müteakip değerlemesi gerçeğe uygun değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde “Finansal Varlıklar Değer Artış / Azalış Fonu” hesabı altında gösterilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Stoklar

İşletmenin olağan faaliyetleri kapsamında satılmak üzere elde tutulan, satılmak üzere üretilen üretim sürecinde ya da hizmet sunumunda kullanılacak madde ve malzemeler şeklinde bulunan varlıklar Stoklar kalemi içinde gösterilir.

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katlanılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir.

Stokların maliyetinin hesaplanmasında ortalama maliyet yöntemi uygulanmaktadır. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık ve Yükümlülükler

TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı çerçevesinde, bir duran varlığın defter değerinin sürdürülmekte olan kullanımından ziyade satış işlemi vasıtasıyla geri kazanılacak olması nedeniyle satış amaçlı olarak sınıflandırılmış duran varlıklar ile elden çıkarılacak gruplara ilişkin tüm varlıklar bu kalem altında sınıflandırılır. İşletme bir satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan bir duran varlığı veya elden çıkarılacak bir duran varlık grubunu defter değeri ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile ölçer. Satış amaçlı elde bulundurulan bir duran varlık veya satış amaçlı olarak sınıflandırılan duran varlık grubu amortismanına tabi değildir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Amortismanına tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır.

Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Finansal varlıklar dışındaki uzun vadeli varlıklar dahil olmak üzere tüm varlıkların kayıtlı değeri piyasa değerinin (geri kazanılacak tutar) altına düşmüş ise bu varlıklar için değer düşüş karşılığı ayrılmaktadır. Şirket, her bilanço tarihinde maddi ve maddi olmayan varlıklarının, maliyet değerinden birikmiş amortismanlar ve itfa payları düşülerek bulunan defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması beklenen kayıplar olasılığı yüksek dahi olsa muhasebeleştirilmemektedir.

İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Yükümlülükler

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

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

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Ticari Borçlar

Ticari borçlar “etkin faiz oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. Şirketin ticari borçları, diğer borçları, gerçekleşmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir. Söz konusu hesaplar, başlangıçta makul değerleri ile sonraki raporlama dönemlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş değerleri ile değerlendirilmiştir.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen 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. Bunun dışında kalan tüm finansman maliyetleri doğrudan oluştukları dönemlerde gider olarak gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Hasılat

Gelirler, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik yararların Şirket’e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Net satışlar, mal satışlarından iade ve satış iskontolarının düşülmesi suretiyle bulunmuştur.

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir:

- Şirket’in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Şirket’in mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması,
- İşlemden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

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

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır. Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir. Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerisinde yer alan gizli orijinal etkin faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre finansal tablolara yansıtılır.

İlişkili Taraflar

İlişkili Taraf Adı-Soyadı/ Unvanı	İlişkisi
Ahmet AKKOÇ	Şirket Ortağı
Ubeydullah AHISKALI	Şirket Ortağı
Cem BAYRAKTAR	Şirket Ortağı

- **Ahmet AKKOÇ**
Şirket’in %55 oranında hissesine sahip ortağıdır.
- **Ubeydullah AHISKALI**
Şirket’in %35 oranında hissesine sahip ortağıdır.
- **Cem BAYRAKTAR**
Şirket’in %10 oranında hissesine sahip ortağıdır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kıdem Tazminatı Karşılığı ve Aktüeryal Kazanç / Kayıpların Muhasebeleştirilmesi

Şirket personelinin Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının, bilanço tarihindeki indirgenmiş değerini ifade eder. “TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan devir hızı oranı vb.) yapılmasını gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kazanç / kayıpları oluşturmaktadır. Söz konusu aktüeryal kazanç / kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

Yabancı Para Cinsinden İşlemler

Yıl içinde gerçekleşen yabancı paraya bağlı işlemler, işlem tarihindeki T.C Merkez Bankası tarafından ilan edilen döviz kurları kullanılarak Türk lirasına çevrilmiştir. Bilançoda yer alan yabancı paraya bağlı varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki T.C. Merkez Bankası (TCMB) döviz kurları kullanılarak Türk Lirasına çevrilmiş olup bu işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri gelir tablosuna dahil edilmiştir.

Rapor tarihleri itibarıyla kullanılan yabancı paralar ve ilgili tarihteki kurları aşağıdaki gibidir:

Döviz Kurları	31.12.2022	31.12.2021
USD		
Alış Kuru	18,6983	13,3290
Satış Kuru	18,7320	13,3530
EURO		
Alış Kuru	19,9349	15,0867
Satış Kuru	19,9708	15,1139

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından 30 Aralık 2022 saat 15:30'da açıklanan gösterge niteliğindeki döviz kurları (TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri Standardı'na göre 31 Aralık 2022'nin tatil gününe denk gelmesi dolayısıyla 30 Aralık 2022 tarihli spot kurlar esas alınmıştır)

Hisse Başına Kazanç

Cari döneme ait hisse başına kazanç hesaplaması, net dönem karından veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın, dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanır.

(Bkz. Dipnot.13)

Dönem içinde ortakların elinde bulunan ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısı, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman ağırlıklı faktör ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır. Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalarda bulunan nakit ve orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa bloke olmayan mevduatları içermektedir. Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak nakit akım tablosu düzenlemektedir.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Şirketin bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve bilanço tarihindeki durumunu etkileyebilecek düzeltme gerektiren olaylar mali tablolara yansıtılmaktadır. Düzeltme gerektirmeyen olaylar sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

TMS 37, “Karşılıklar, Koşullu Yükümlülükler ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardında belirtildiği üzere herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket’in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya taahhüde bağlı yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Şirket; söz konusu hususları ilgili finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlarında açıklamaktadır. Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen nakit çıkışlarının bugünkü değeri olarak belirlenir.

Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Koşullu varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Genel olarak Vergi karşılığı, dönem karı veya zararı hesaplanmasında dikkate alınan cari dönem ve ertelenen vergi karşılıklarının toplamıdır. Ertelenen vergi, bilanço yükümlülüğü metodu dikkate alınarak, aktif ve pasiflerin finansal raporlamada yansıtılan değerleri ile yasal vergi hesabındaki bazları arasındaki geçici farklardan oluşan vergi etkileri dikkate alınarak yansıtılmaktadır. Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir tüm geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi varlıkları, indirilebilir geçici farkların ve kullanılmamış vergi zararlarının ileride indirilebilmesi için yeterli karların oluşması mümkün görünüyorsa, tüm geçici farklar ve kullanılmamış vergi zararları üzerinden ayrılır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenen vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirmektedir.

Özsermaye hesabı altında muhasebeleştirilen gelir ve gider kalemlerine ilişkin ertelenmiş vergi tutarları da özsermaye hesabı altında takip edilir. Ertelenen vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında söz konusu varlığın gerçekleşeceği ve yükümlülüğün yerine getirileceği dönemlerde oluşması beklenen vergi oranları, bilanço tarihi itibarıyla uygulanan vergi oranları (vergi mevzuatı) baz alınarak hesaplanır.

Netleştirme/Mahsup

Finansal tablolara alınan tutarların netleştirilmesi için hukuki bir hakkın bulunması ve finansal varlık ve finansal borcu netleştirmek suretiyle kapatma veya borcun ifası ile varlığın finansal tablolara alınmasını aynı zamanda yapma niyetinin olması söz konusu olduğunda finansal varlık ve borçlar netleştirilerek finansal durum tablosunda net tutarları ile gösterilir.

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem mali tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Solo Finansal tabloların Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları (“KGK”) tarafından yayınlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Ticari alacak ve borçlar
- Maddi duran varlıklar
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- Maddi olmayan duran varlıklar
- Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar
- Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi
- Finansal araçlar

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2022	31.12.2021
Kasa	31.516	18.476
Bankalar	216.744	50.005
Vadesiz Mevduat- TL	216.744	50.005
Toplam	248.260	68.481

Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Likidite Pozisyonu	31.12.2022	31.12.2021
30 güne kadar	248.260	68.481
Toplam	248.260	68.481

Endirekt Yöntem Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklama	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	68.481	72.570
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	425.218	79.908
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(480.056)	(40.386)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	234.617	(43.611)
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış	179.779	(4.089)
Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış	179.779	(4.089)
Raporlanan Nakit ve Nakit Benzerleri	248.260	68.481

4. FİNANSAL BORÇLAR

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla finansal borçlara ilişkin detay aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Kredi Borçları	243.867	-
Toplam	243.867	-

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla kredi borçlarına ilişkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Kredi Borçlarına İlişkin Ortalama Etkin Faiz Oranları %	31.12.2022	31.12.2021
TL	21%	13%
USD	3%	4%
EUR	3%	3%

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla finansal borçlarına ilişkin likidite pozisyonları aşağıdaki gibidir:

Kredi Borçlarına İlişkin Likidite Pozisyonu	31.12.2022	31.12.2021
90 Güne Kadar	243.867	-
Toplam	243.867	-

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla ticari alacaklara ilişkin detay aşağıdaki gibidir:

Ticari Alacaklar- Kısa Vadeli	31.12.2022	31.12.2021
Alıcılar	395.540	406.716
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	395.540	406.716
Toplam	395.540	406.716

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari borçlara ilişkin detay aşağıdaki gibidir:

Ticari Borçlar- Kısa Vadeli	31.12.2022	31.12.2021
Satıcılar	2.027.906	586.281
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	2.027.906	586.281
Toplam	2.027.906	586.281

6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklara ilişkin detay aşağıdaki gibidir:

Diğer Alacaklar- Kısa Vadeli	31.12.2022	31.12.2021
Diğer Alacaklar	350.694	75.601
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	350.694	75.601
Ortaklardan Alacaklar	1.730.388	797.174
Verilen Depozito ve Teminatlar	-	6.468
İlişkili Olmayan Taraflara Verilen Depozito ve Teminatlar	-	6.468
Şüpheli Diğer Alacaklar	6.906	44.076
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(6.906)	(44.076)
Toplam	2.081.082	879.243

Şüpheli Diğer Alacak Karşılıkları	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Başı Bakiyesi	(44.076)	(21.184)
Dönem İçi Tahsilatlar ve İptaller	37.170	-
Dönem Sonunda Ayrılan Karşılıklar	-	(22.892)
Dönem Sonu Bakiyesi	(6.906)	(44.076)

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklara ilişkin detay aşağıdaki gibidir:

Diğer Alacaklar- Uzun Vadeli	31.12.2022	31.12.2021
Verilen Depozito ve Teminatlar	6.468	-
İlişkili Olmayan Taraflara Verilen Depozito ve Teminatlar	6.468	-
Toplam	6.468	-

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla kısa vadeli diğer borçlarına ilişkin detay aşağıdaki gibidir:

Diğer Borçlar- Kısa Vadeli	31.12.2022	31.12.2021
Diğer Borçlar	12.639	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12.639	-
Toplam	12.639	-

7. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Kısa Vadeli Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Personele Borçlar	-	26.327
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	931.801	33.243
Toplam	931.801	59.570

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir.

Peşin Ödenmiş Giderler- Kısa Vadeli	31.12.2022	31.12.2021
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	5.800
İlişkili Olmayan Taraflardan Gelecek Aylara Ait Giderler	-	5.800
Verilen Sipariş Avansları	155.547	126.031
İlişkili Olmayan Taraflara Verilen Sipariş Avansları	155.547	126.031
Toplam	155.547	131.831

Ertelenmiş Gelirler- Kısa Vadeli	31.12.2022	31.12.2021
Alınan Sipariş Avansları	56.614	33.434
İlişkili Olmayan Taraflardan Alınan Sipariş Avansları	56.614	33.434
Toplam	56.614	33.434

9. CARİ DÖNEM VERGİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Şirket'in raporlama dönemi itibarıyla cari dönem vergiyle ilgili varlıklar aşağıdaki gibidir.

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar	31.12.2022	31.12.2021
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	12.560	-
Toplam	12.560	-

10. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in raporlama dönemi itibarıyla diğer varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir.

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2022	31.12.2021
Devreden KDV	-	70.464
Personel Avansları	133.108	179.118
İlişkili Olmayan Taraflardan Personel Avansları	133.108	179.118
Toplam	133.108	249.582

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.12.2022	31.12.2021
Ödenecek Vergi ve Fonlar	1.092.843	202.628
Toplam	1.092.843	202.628

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Uygulanan Muhasebe Politikası

Muhasebeleştirme ve Ölçüm

Maliyet değerleriyle ölçülen maddi duran varlıklar; maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman ve her türlü değeri düşüklüğü karşılığı düşülerek ölçülürler.

Yeniden değerlendirme modeliyle ölçülen maddi duran varlıklar ise; gerçeğe uygun değerinden, müteakip birikmiş amortisman ve müteakip birikmiş değeri düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle ölçülürler.

Maliyet, varlık alımlarıyla doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaları içermektedir. Şirket tarafından elde edilen varlıkların maliyeti aşağıdaki kalemleri içermektedir.

- Malzeme ve doğrudan işçilik maliyetleri
- Varlığın kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetler
- Şirket'in varlığı elden çıkarma veya bulunduğu sahayı eski haline getirme yükümlülüğü bulunması durumunda parçaların sökümüne veya restorasyonuna, parçaların yer değiştirmesine ve yerleştirildiği alanın restorasyonuna ilişkin maliyetler ve
- Aktifleştirilmiş borçlanma maliyetleri

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Maliyetler, yabancı para ile satın alınan maddi duran varlıklar için, özellikli nakit akışı riskinden korunma işlemlerinden doğan kazanç veya kayıpların öz kaynaktan transferlerini içerir. Satın alınan yazılı, ilgili ekipmanın kullanılabilmesi için tamamlayıcı unsur olduğunda ekipmanın parçası olarak aktifleştirilir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı faydalı ömürlere sahip olduğunda bunlar maddi duran varlığın ayrı kısımları olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, (söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen net tutar ile defter değeri arasındaki hesaplanan fark) kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Yatırım Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkullere Sınıflandırma

Bir arazi veya bina, sahibi tarafından kullanılırken, kullanım amacı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değiştirilirse, bu gayrimenkul gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülür ve yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkul olarak sınıflandırılır. Gerçeğe uygun değerinin yeniden belirlenmesi esnasında ortaya çıkan kazançlar, belirli bir gayrimenkul üzerindeki önceden var olan bir değer düşüklüğü tutarı kadar kar veya zarara; geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve özkaynaklarda yeniden değerlendirme değeri artışı yedeği olarak sunulur. Zararlar ise doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Sonradan Oluşan Maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir. Devam eden onarım ve bakım yapıldıkça gider olarak muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları veya Şirket tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortismanına tabi tutulurlar.

Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Kiralanan varlıklar, Şirket kiralanan varlığın mülkiyetini kiralama sonunda makul bir kesinlikte üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortismanına tabi tutulur. Arazi amortismanına tabi değildir.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlıklar	Faydalı Ömrü
Taşıtlar	10 Yıl
Mobilya ve Demirbaşlar	6 Yıl

Amortisman yöntemleri, faydalı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

Brüt Değeri	01.01.2022	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	31.12.2022
Taşıtlar	39.011	-	-	39.011
Mobilya ve Demirbaşlar	124.377	470.504	-	594.881
Toplam	163.388	470.504	-	633.892

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2022	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	31.12.2022
Taşıtlar	(16.427)	(3.901)	-	(20.328)
Mobilya ve Demirbaşlar	(75.751)	(30.596)	-	(106.347)
Toplam	(92.178)	(34.497)	-	(126.675)

Net Defter Değeri	71.210			507.217
--------------------------	---------------	--	--	----------------

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Brüt Değeri	01.01.2021	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	31.12.2021
Taşıtlar	39.011	-	-	39.011
Mobilya ve Demirbaşlar	83.991	40.386	-	124.377
Toplam	123.002	40.386	-	163.388
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2021	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	31.12.2021
Taşıtlar	(12.527)	(3.900)	-	(16.427)
Mobilya ve Demirbaşlar	(65.276)	(10.475)	-	(75.751)
Toplam	(77.803)	(14.375)	-	(92.178)
Net Defter Değeri	45.199			71.210

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**Uygulanan Muhasebe Politikası**

Şirket tarafından satın alınmış ve belirli bir faydalı ömre sahip diğer maddi olmayan duran varlıklar maliyetlerinden birikmiş itfa payları ve varsa birikmiş değer düşüklükleri çıkarılarak ölçülür.

Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şirket tarafından satın alınmış ve belirli bir faydalı ömre sahip diğer maddi olmayan duran varlıklar maliyetlerinden birikmiş itfa payları ve varsa birikmiş değer düşüklükleri çıkarılarak ölçülür.

Sonradan Oluşan Maliyetler

Sonradan oluşan maliyetler, yalnızca ilişkili oldukları maddi olmayan duran varlıkların gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı bir etkiye sahipse aktifleştirilir. Diğer tüm harcamalar, içsel olarak üretilen şerefiye ve ticari markalar da dahil olmak üzere oluştukları zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

İtfa Payları

Şerefiye dışında kalan maddi olmayan duran varlık kalemleri için itfa payları, kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Faydalı Ömrü
Program ve Yazılımlar	5 Yıl

İtfa yöntemleri, faydalı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in dönemler bazında elden çıkarılan ve satın alma yoluyla edinilen maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Brüt Değeri	01.01.2022	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	31.12.2022
Program ve Yazılımlar	3.390	9.552	-	12.942
Toplam	3.390	9.552	-	12.942
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2022	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	31.12.2022
Program ve Yazılımlar	(1.304)	(1.551)	-	(2.855)
Toplam	(1.304)	(1.551)	-	(2.855)
Net Defter Değeri	2.086			10.087

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Brüt Değeri	01.01.2021	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	31.12.2021
Program ve Yazılımlar	3.390	-	-	3.390
Toplam	3.390	-	-	3.390

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2021	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	31.12.2021
Program ve Yazılımlar	(626)	(678)	-	(1.304)
Toplam	(626)	(678)	-	(1.304)

Net Defter Değeri	2.764			2.086
--------------------------	--------------	--	--	--------------

13. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Nominal Sermaye	31.12.2022		31.12.2021	
	Oran	Tutar	Oran	Tutar
Ahmet AKKOÇ	55,00%	550.000	31,00%	310.000
Ubeydullah AHISKALI	35,00%	350.000	0,00%	-
Cem BAYRAKTAR	10,00%	100.000	0,00%	-
Haluk AKGÜL	0,00%	-	10,00%	100.000
Ramis AKÇAARMAN	0,00%	-	10,00%	100.000
Umut Can BAYUK	0,00%	-	25,00%	250.000
Faruk ÖZKADER	0,00%	-	24,00%	240.000
Toplam	100%	1.000.000	100%	1.000.000

Ödenmiş Sermaye	1.000.000	1.000.000
------------------------	------------------	------------------

Hisse Başına Kazanç

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla hisse başına kazanç / (kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

Hisse Başına Kazanç	31.12.2022	31.12.2021
Sermaye Pay Adedi	1.000	1.000
Ağırlıklı Ortalama Sermaye Payı	1.000	1.000
Hisse nominal Değeri	1.000	1.000
Pay Başına Kazanç	(2.168)	(187)

Adi hisse başına kazanç, TMS 33 Hisse Başına Kazanç Standardı kapsamında; Şirket'in adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kazanç veya zararının (pay), dönemin adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalamasına (payda) bölünmesiyle hesaplanmıştır.

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir (Giderler)

Rapor tarihi itibarıyla "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" in detayı aşağıdaki gibidir:

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	31.12.2022	31.12.2021
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	246.957	82.885
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	18.668	(19.069)
Toplam	265.625	63.816

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler ve Diğer Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılmıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârden pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır ve genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir. Rapor tarihi itibarıyla 5.000 TL tutarında yasal yedek akçe bulunmaktadır. (31.12.2021: 5.000 TL)

14. ERTELENMİŞ VERGİ

Uygulanan Muhasebe Politikası

Vergi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur. Dönem vergisi ve ertelenmiş vergi işletme birleşmeleri veya doğrudan öz kaynaklar veya diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilenler dışında kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Dönem Vergisi

Dönem vergisi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanan cari yılda vergiye konu kar veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir. Dönem vergi yükümlülüğü aynı zamanda temettü dağıtım bildirimlerinden kaynaklanan vergi yükümlülüklerini de içerir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı %23'tür.

Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri işe vergi matrahında kullanılan değerler arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilemez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket'in geri çevrim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar ve
- Şerefiyenin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında oluşan vergilendirilebilir geçici farklar.

Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer. Gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller için, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinin satış yoluyla geri kazanılacağına ilişkin aksi ispat edilene kadar geçerli bir varsayım bulunmaktadır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş vergi, raporlama dönem sonu itibarıyla geçici farkların geri çevrileceği zamandaki yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranı ile ölçülür.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü, yasal olarak dönem vergi varlıklarını dönem vergi yükümlülüklerine mahsup etme hakkının olması ve aynı vergi mükellefi olması veya vergiye tabi işletmeler farklı işletmeler olmakla birlikte bu işletmeler vergi borçlarını ve vergi alacaklarını ya net esasa göre yerine getirecek veya tahsilat ve ödemeyi ayrı ayrı ancak aynı zamanda yapacak olması durumunda mahsuplaştırılabilmektedir.

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ilgili vergi avantajının kullanımının muhtemel olmadığı kısımlar için ertelenmiş vergi varlıkları azaltılır.

Şirket, ertelenen vergi varlıklarını ve yükümlülüklerini, finansal durum tablosu kalemlerinin KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS'ler uyarınca düzenlenmiş ve yasal finansal tabloları arasındaki farklı değerlendirilmeleri sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, TMS/TFRS'ler ve Vergi Kanunları'na göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

Vergi Riski

Dönem vergi gideri ile ertelenmiş vergi gideri tutarları belirlenirken, Şirket belirsiz vergi pozisyonlarını ve ödemesi gerekecek ek vergi ve faiz yükümlülüğü olup olmadığını dikkate almaktadır. Bu değerlendirme gelecekteki olaylarla ilgili birçok mesleki kanaat içerebilir ve tahmin ve varsayımlara dayanmaktadır.

Şirket'in mevcut vergi yükümlülüğünün yeterliliği ile ilgili mesleki kanaatini değiştirecek yeni bilgiler ortaya çıkması durumunda vergi yükümlülüğündeki bu değişim, bu durumun belirlendiği döneme ait vergi giderini etkileyecektir.

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla net vergi varlık veya yükümlülük pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	31.12.2022	31.12.2021
Dön.Kar. Vergi ve Diğer Yasal Yüküm. Karşılıkları	-	15.346
Dön.Kar. Peşin Öde. Vergi ve Diğer Yüküm. (-)	-	(15.346)
Ödenecek Vergi ve Fonlar	-	-
	1.01.2022	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Gideri	-	(15.346)
Ertelenen Vergi Gelir/Gideri	(25.028)	18.589
Toplam Vergi Gelir/Gideri	(25.028)	3.243

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi
Kıdem Tazminatı ve Kullanılmamış İzinlere İlişkin Düzeltmeler	328.913	75.650	92.846	23.212
Şüpheli Alacaklara İlişkin Düzeltmeler	6.906	1.588	44.076	11.019
Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler	-	-	30.259	7.565
Ertelenen Vergi Varlığı		77.238		41.795
Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler	98.843	(22.734)	-	-
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü		(22.734)		-
Net		54.504		41.795

31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergi oranı %23 olarak kullanılmıştır. (31.12.2021: %25)

Yukarıda açıklanan geçici farklar ve vergi etkileri sonucunda, ilgili dönemlere yansıyan ertelenen vergi gelir/giderleri aşağıdaki gibidir:

Vergi Gelir Gideri	1.01.2022	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Dönem başı açılış bakiyesi	41.795	30.162
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	12.709	11.633
Dönem sonu kapanış bakiyesi	54.504	41.795

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Uygulanan Muhasebe Politikası

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükler iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili fayda verildikçe giderleştirilir. Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Şirket'in yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda kısa vadeli nakit ikramiye veya kar paylaşım planları kapsamında ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir.

Tanımlanmış Fayda Planları

Tanımlanmış fayda planları, tanımlanmış katkı planları dışında kalan, işten ayrılma sonrası sağlanan planlardır. Şirket'in tanımlanmış fayda planları bakımından net yükümlülüğü, her plan için çalışanların şimdiki ve önceki dönemlerde verdikleri hizmetlerin karşılığında kazanacakları gelecekteki fayda tahmin edilerek ayrı hesaplanır. Bu fayda bugünkü değerinin belirlenmesi için iskonto edilir. Kaydedilmemiş geçmiş hizmet maliyetleri ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değeri düşülmüştür. İskonto oranı, vade tarihi Şirket'in yükümlülük vadelerine yakın olan ve faydaların ödenmesi beklenen para birimiyle aynı para biriminden çıkarılan ve bir kredi derecelendirme kurumundan kredi değerlendirmesi en az AA olan özel sektör borçlanma senetlerinin raporlama dönemi sonundaki getirisiidir.

Hesaplama yıllık olarak yetkin bir aktüer tarafından öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak yapılır. Hesaplama neticesinde Şirket lehine bir sonuç çıkarsa, kaydedilmiş varlık, kaydedilmemiş geçmiş hizmet maliyetleri ile gelecekteki plandan iade veya katkı paylarından indirimler şeklinde sağlanacak faydaların bugünkü değerleri toplamıyla sınırlıdır. Ekonomik faydaların bugünkü değerini hesaplamak için Şirket'teki herhangi bir plana uygulanan asgari finansman şartları dikkate alınır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Ekonomik fayda, planın ömrü süresince gerçekleştirilebilir veya plan yükümlülükleri yerine getirilebilir ise Şirket için mümkündür. Bir planın faydaları arttığında, artan faydanın çalışanların geçmiş hizmetleriyle ilgili olan kısmı faydaya hak kazanan kadar geçecek olan ortalama süre üzerinden doğrusal olarak kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Faydaya hak kazanıldığı anda, giderler doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Şirket tanımlanmış fayda planlarından oluşan aktüeryal kazanç ve kayıplarını doğrudan diğer kapsamlı gelire ve tanımlanmış fayda planlarıyla ilgili tüm giderleri kar veya zararda çalışanlara sağlanan fayda giderlerine kaydeder.

Şirket, tanımlanmış fayda planına ilişkin azaltma veya ödemelerle ilgili kazanç veya zararları ilgili azaltma veya ödemeler gerçekleştiğinde finansal tablolara yansıtır. Azaltma veya ödemelerden kaynaklanan kazanç veya zararlar tanımlanmış fayda yükümlülüğünün bugünkü değerinde meydana gelen değişiklikleri, plan varlıklarının gerçeğe uygun değerindeki değişimleri ve ilişkili aktüeryal kazanç ve kayıplar ile daha önceden muhasebeleştirilmemiş geçmiş hizmet maliyetini içermektedir.

Çalışanlara Sağlanan Diğer Uzun Vadeli Faydalar

Şirket'in emeklilik planları dışında çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalarla ilgili net yükümlülük, çalışanların bu dönem ve geçmiş dönemlerdeki hizmetlerine karşılık kazanacakları gelecekteki fayda tutarıdır. Bu fayda bugünkü değerine indirgenmesi için iskonto edilir ve bu fayda ile ilgili herhangi bir varlığın gerçeğe uygun değeri faydanın belirlenen değerinden düşülür. İskonto oranı, vade tarihi Şirket'in yükümlülük vadelerine yakın olan ve faydaların ödenmesi beklenen para birimi ile aynı para biriminde çıkartılan ve bir kredi derecelendirme kurumundan kredi değerlendirmesi en az AA olan özel sektör borçlanma senetlerinin raporlama dönemi sonundaki getirisiidir. Hesaplama öngörülen biri kredi yöntemi kullanılarak yapılır.

Aktüeryal kazanç ve kayıplar ortaya çıktıkları dönemin kar veya zararında muhasebeleştirilir.

İşten Çıkarma Tazminatları

Şirket, uygulamada gerçekçi bir geri adım atma olasılığı olmaksızın ya normal emeklilik yaşından önce iş sözleşmesinin feshedilmesi veya gönüllü olarak işten ayrılımların teşvik edilmesi amacıyla resmi bir detay plan taahhüt ettiğinde işten çıkarma tazminatlarını gider olarak muhasebeleştirir. Gönüllü olarak işten ayrılımlar için ödenen işten çıkarma tazminatları, Şirket gönüllü işten ayrılma için bir teklifte bulunduğu, teklifin kabul edileceği olası ise ve kabul edenlerin sayısı güvenilir olarak tahmin edebilecek ise gider olarak muhasebeleştirilir. Eğer tazminatlar rapor tarihinden itibaren 12 aydan fazla bir sürede ödenecekse bugünkü değerine iskonto edilir.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

Rapor tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31.12.2022	31.12.2021
Kıdem Tazminatı Karşılığı	328.913	92.846
Toplam	328.913	92.846

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılığına ilişkin, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	31.12.2022	31.12.2021
Çalışma süresi	K: 20yıl, E: 25 yıl	K: 20yıl, E: 25 yıl
Zam Oranı	20,00%	15,00%
Tazminat almadan ayrılanların oranı	60,00%	25,00%
İskonto Oranı	18%	16%
Kıdem tazminatı tavanı	19.983	10.849

Şirket'in kıdem tazminatına ilişkin dönem içi işlemler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Başı Kıdem Tazminatı	92.846	23.264
İşten Ayrılanlara Yapılan Ödemeler	(57.083)	-
Faiz Maliyeti	27.405	12.202
Cari Hizmet Maliyeti	429.817	85.204
Aktüeryal Kazanç ve Zararlar	(164.072)	(27.824)
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	328.913	92.846

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan personel sayısı 69'dür. (31 Aralık 2021: 19 Kişi)

16. TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in taahhütleri, koşullu varlık ve yükümlülüklerine ait detaylar aşağıdaki gibidir:

Koşullu Yükümlülükler	31.12.2022	31.12.2021
Verilen İpotekler -TL	0 TL	162.173 TL

	31.12.2022	31.12.2021
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	-	162.173
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	-	162.173

	31.12.2022	31.12.2021
Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	0%	0%

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

17. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Uygulanan Muhasebe Politikası

Mal Satışı

Asıl faaliyet konusuna ilişkin malların satışından elde edilen hasılat; karşılığında alınan veya alınacak tutardan iadeler, satış iskontoları ve ciro primleri düşüldükten sonraki gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Hasılat, önemli risk ve getirilerin satın alana transfer olmuş olması, ödenecek bedelin tahsilatının muhtemel olması, yüklenilecek ilgili maliyetlerin ve malların muhtemel iade tutarlarının güvenilir şekilde tahmin edilebilmesi, satışa konu mal üzerinde devam eden yönetim etkinliğinin kalmamış olması ve hasılat tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebildiği durumlarda kaydedilir. Bir indirimin verilmesi muhtemel ve tutarı güvenilir bir biçimde ölçülebiliyorsa, hasılat kaydedildiği anda indirim tutarı hasılatтан düşülerek kaydedilir.

Hizmet Sunumu

Verilen hizmetlerden elde edilen hasılat, işlemin raporlama dönemi sonundaki tamamlanma düzeyi dikkate alınarak kar veya zararda muhasebeleştirilir. Tamamlanma oranı yapılan işle ilgili saha incelemelerine göre değerlendirilir.

Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

Sözleşe hasılatı, sözleşmede ilk anlaşılan tutara ilave olarak gelir yaratması muhtemel olduğu ve bu tutarların güvenilir bir şekilde ölçülebildiği durumda, sözleşme kapsamındaki işte yapılacak değişiklikleri, istihkakları ve teşvik ödemelerini içerir. Bir inşaat sözleşmesinin sonucu güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiğinde sözleşme hasılatı tamamlanma oranına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir. Tamamlanma oranı, yapılan işle ilgili saha incelemelerine göre değerlendirilir. Bir inşaat sözleşmesinin sonucunun güvenilir bir şekilde tahmin edilemediği durumda sözleşme hasılatı oluşan sözleşme maliyetlerinin geri alınabilir tutarı kadar muhasebeleştirilir.

Gelecekteki sözleşme faaliyetleriyle ilgili bir varlık yaratmadıkları sürece sözleşme maliyetleri oluştukları dönemde kar veya zararda muhasebeleştirilir. Beklenen sözleşme zararları hemen kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Raporlanan döneme ait satışların maliyeti tablosu aşağıdaki gibidir:

	1.01.2022	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Satış Gelirleri	13.578.095	2.095.726
Gayrimenkul Değerleme Hizmet Gelirleri	13.578.095	2.095.726
Brüt Satışlar	13.578.095	2.095.726
Net Satışlar	13.578.095	2.095.726
Satışların Maliyeti	(14.785.008)	(1.935.383)
Brüt Satış Karı	(1.206.913)	160.343

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	1.01.2022 31.12.2022	1.01.2021 31.12.2021
ÜRETİM MALİYETİ		
A. SATILAN MAMUL MALİYETİ	-	-
B. SATILAN TİCARİ MALLAR MALİYETİ	-	-
C. SATILAN HİZMET MALİYETİ	(14.784.923)	(1.935.383)
Personel Giderleri	(9.994.511)	(807.757)
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	(1.593.150)	-
Araç Kira, Yakıt, Bakım Onarım vb. Giderler	(863.713)	(347.945)
Belediye Hizmet Giderleri	(884.447)	(132.507)
Ekspertiz Hizmet Giderleri	(565.089)	(184.397)
Yeme İçme Giderleri	(470.473)	(40.658)
Kira Giderleri	(179.055)	-
Yazılım Giderleri	(80.183)	-
Amortisman Giderleri	(36.048)	(15.053)
Diğer Giderler	(97.449)	(407.066)
Elektrik, Su, Isınma ve İletişim Giderleri	(864)	-
Seyahat ve Konaklama Giderleri	(19.941)	-
D. DİĞER SATIŞLARIN MALİYETİ	-	-
SATIŞLARIN MALİYETİ (A+B+C+D)	(14.784.923)	(1.935.383)

18. FAALİYET GİDERLERİ

Genel Yönetim Giderleri ve Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri aşağıdaki gibidir.

	1.01.2022 31.12.2022	1.01.2021 31.12.2021
Genel Yönetim Giderleri		
Diğer Giderler	(43.370)	(104.666)
Sigorta Giderleri	(15.888)	(23.268)
Kira Giderleri	(108.063)	(53.700)
Dışardan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	(153.040)	(20.753)
Banka Masraf ve Giderleri	(8.458)	(1.540)
Akaryakıt Giderleri	(1.836)	-
Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	(41.085)	(66.606)
Bakım ve Onarım Giderleri	(400)	(2.716)
Elektrik, Su, Isınma ve İletişim Giderleri	(48.540)	(15.913)
Temizlik Giderleri	(27.819)	(4.492)
Aidat Giderleri	(29.789)	(1.200)
Nakliye ve Kargo Giderleri	(14.579)	(2.354)
Kırtasiye Giderleri	(17)	-
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	(361.197)	(6.693)
Dava İcra ve Noter Giderleri	-	(814)
Temsil Ağırhlama Giderleri	(87.068)	(16.352)
Demirbaşlar	(3.917)	-
HGS, Yol Ücretleri	(10.398)	-
Toplam	(955.464)	(321.067)

Şirket'in Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") 30 Mart 2021 tarihinde Mükerrer Resmî Gazete' de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	35.000	20.000
Toplam:	35.000	20.000

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

19. DİĞER FAALİYET GELİR VE GİDERLERİ

Raporlama dönemi itibarıyla diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir.

	1.01.2022	1.01.2021
Diğer Gelirler	31.12.2022	31.12.2021
Konusu Kalmayan Karşılıklar	37.170	-
Toplam	37.170	-

	1.01.2022	1.01.2021
Diğer Giderler	31.12.2022	31.12.2021
Karşılık Giderleri	-	(22.892)
Diğer Giderler	-	(4.698)
Toplam	-	(27.590)

20. FİNANSAL GELİR VE GİDERLER

Uygulanan Muhasebe Politikası

Finansal gelirler, yatırımdan elde edilen faiz gelirlerini (satılmaya hazır finansal varlıkları da içerecek şekilde), temettü gelirlerini, satılmaya hazır finansal varlıkların satışından elde edilen gelirleri, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıkların değerlerindeki kazançları, işletme birleşmesiyle edinilen işletmede önceden var olan payların gerçeğe uygun değerinin yeniden ölçümünden olan kazançları, kar veya zararda muhasebeleştirilen riskten korunma amaçlı elde tutulan finansal araçlardan elde edilen gelirleri ve önceden diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmiş net kazançların sınıflamalarını içerir. Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Temettü gelirleri Şirket'in ödemeyi almaya hak kazandığı tarihte (kayıtlı menkul kıymetlerde bu tarih eski temettü tarihidir.) kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansal giderler, alınan kredilerin faiz giderlerini, karşılıklar ve ertelenmiş bedel üzerindeki iskontoların çözülmesi, satılmaya hazır finansal varlıkların satışında oluşan zararlar, yükümlülük olarak sınıflandırılan imtiyazlı hisselerin temettüleri, gerçeğe uygun değeri kar veya zararda ve koşullu edel olarak muhasebeleştirilen finansal varlıklarla ilgili gerçeğe uygun değer kayıpları, ticari alacaklar dışında kalan finansal varlıklar üzerinde kaydedilen değer düşüklüğü zararları, kar veya zararda muhasebeleştirilen türev korunma araçlarından kayıpları ve daha önceden diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen kar veya zarara yeniden sınıflandırılan net zararları içerir.

Bir özellikli varlık satın alımı, inşası veya üretimiyle doğrudan ilgili olmayan borçlanma maliyetleri etkin faiz yöntemi kullanılarak kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansal gelirler veya finansal giderler içerisinde net olarak raporlanır.

Raporlanan dönemlere ilişkin finansal gelir ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2022	1.01.2021
Finansal Gelirler	31.12.2022	31.12.2021
Kur Farkı Geliri	101	-
Faiz Geliri	21.203	11.207
Toplam	21.304	11.207

	1.01.2022	1.01.2021
Finansal Giderler	31.12.2022	31.12.2021
Kıdem Tazminatı Faiz Gideri	(27.405)	(12.202)
Faiz Gideri	(11.953)	(562)
Toplam	(39.358)	(12.764)

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

21. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Uygulanan Muhasebe Politikası

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

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

(i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,

(ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,

(iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

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

(i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).

(ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.

(iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.

(iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.

(v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.

(vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.

(vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

İlişkili taraf kapsamında değerlendirilen işletmeler, kişiler ve Şirket ile olan ilişki düzeyleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraf Adı-Soyadı/ Unvanı	İlişkisi
Ahmet AKKOÇ	Şirket Ortağı
Ubeydullah AHISKALI	Şirket Ortağı
Cem BAYRAKTAR	Şirket Ortağı

- **Ahmet AKKOÇ**
Şirket'in %55 oranında hissesine sahip ortağıdır.
- **Ubeydullah AHISKALI**
Şirket'in %35 oranında hissesine sahip ortağıdır.
- **Cem BAYRAKTAR**
Şirket'in %10 oranında hissesine sahip ortağıdır.

Rapor tarihi itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler ve dönem sonu tutarları aşağıdaki gibidir:

Dönen Varlıklar	31.12.2022	31.12.2021
Ortaklardan Alacaklar	1.730.388	797.174
Toplam	1.730.388	797.174

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RISKİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski: Karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal amaca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zararına uğraması riskidir. Şirket'in önemli ölçüde kredi riski yoğunlaşmasına sebep olabilecek finansal araçları ticari alacaklardan oluşmaktadır. Şirket'in maruz kalabileceği maksimum kredi riski, finansal tablolarda yansıtılan tutarlar kadardır. Ticari alacaklardan kaynaklanabilecek kredi riski yüksek müşteri hacmi ve Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri, raporlama dönemi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

31.12.2022	Alacaklar					Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalan azami kredi riski		395.540	1.730.388	357.162	216.744	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri		395.540	1.730.388	357.162	216.744	
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri						
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri						
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri						
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)				6.906		
- Değer düşüklüğü (-)				(6.906)		
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)						
- Değer düşüklüğü (-)						
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar						
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Kredi Riski (Devamı):

31.12.2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski					
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		406.716	797.174	82.069	50.005
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri					
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri		406.716	797.174	82.069	50.005
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri					
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)				44.076	
- Değer düşüklüğü (-)				(44.076)	
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar					
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

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

31.12.2022						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	4.694.583	14.458.418	4.365.670			10.092.748
Finansal Borçlar	243.867	243.867	243.867			
Ticari Borçlar	2.027.906	2.027.906	2.027.906			
Çalışanlara Borçlar	931.801	931.801	931.801			
Diğer Borçlar	12.639	12.639	12.639			
Ertelenmiş Gelirler	56.614	56.614	56.614			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	328.913	10.092.748				
Diğer Yükümlülükler	1.092.843	1.092.843	1.092.843			10.092.748
31.12.2021						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	974.759	2.878.289	881.913			1.996.376
Finansal Borçlar						
Ticari Borçlar	586.281	586.281	586.281			
Çalışanlara Borçlar	59.570	59.570	59.570			
Diğer Borçlar						
Ertelenmiş Gelirler	33.434	33.434	33.434			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	92.846	1.996.376				
Diğer Yükümlülükler	202.628	202.628	202.628			1.996.376

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

Yabancı Para Pozisyonu

Şirket'in; rapor tarihi itibarıyla, orijinal yabancı para ve TL karşılıkları cinsinden varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır. Bu doğrultuda; raporlama tarihleri itibarıyla döviz değişimine bağlı riskleri de bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

Faiz Riski

Sabit Faizli Finansal Araçlar	31.12.2022	31.12.2021
Banka Kredi Borçları	243.867	-

Sermaye Riski Yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri; faaliyetlerinin devamlılığını sağlayarak ortaklara getiri ve diğer hissedarlara fayda sağlayabilmek ve hizmetleri risk seviyesine uygun bir şekilde fiyatlandırarak karlılığını arttırmaktır.

Şirket, sermaye miktarını risk düzeyi ile orantılı olarak belirlemektedir. Ekonomik koşullara ve varlıkların risk karakterine göre şirket öz kaynakların yapısını düzenlemektedir.

Şirket, sermaye yönetimini finansal borç/öz kaynak oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran, net finansal borcun toplam öz kaynaklara bölünmesiyle bulunur.

Toplam net borçların sermayeye oranları aşağıdaki gibidir:

Sermaye Riski	31.12.2022	31.12.2021
Finansal Borçlar	243.867	-
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(248.260)	(68.481)
Net Finansal Borçlar	(4.393)	(68.481)
Özkaynaklar	(1.090.210)	876.185
Özkaynaklar- Net Finansal Borçlar	(1.090.210)	876.185
Net Finansal Borçlar/Özkaynaklar	0%	0%

* Net finansal borçların sıfırın altında olması durumunda sermaye riski oranı hesaplanmamaktadır.

23. FİNANSAL TABLOLARIN ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Şirket'in raporlama tarihleri itibarıyla finansal tabloların anlaşılabilir olması açısından açıklaması gereken diğer hususlar bulunmamaktadır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

24. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

6 Şubat 2023'te Kahramanmaraş merkezli yaşanan, pek çok ilimizi etkileyen ve tüm ülkemizi sarsan depremlerin yarattığı olumsuzluklar nedeniyle 8 Şubat 2023 Çarşamba tarihli 32098 sayılı Resmi Gazete uyarınca Adana, Adıyaman, Diyarbakır, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilit, Malatya, Osmaniye ve Şanlıurfa illerinde üç ay süreyle olağanüstü hâl ilan edilmesine karar verilmiştir.

Söz konusu doğal afete ilişkin gelişmeler yakından izlenmekte olup, durum tespitine yönelik çalışmalar sürmektedir. Bahsi geçen doğal afetin, bölgesel ekonomiye olası yansımaları ve Şirket operasyonlarındaki etkileri makul bir şekilde tahmin edilememektedir.

Emeklilikte Yaşa Takılanlara (EYT) ilişkin düzenlemenin yer aldığı 7438 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ile 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 3 Mart 2023 tarihli ve 32121 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu husus, TMS 10 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar standardı kapsamında raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektirmeyen bir olay olarak değerlendirilmekle birlikte, Şirket' in operasyonları ve finansal durumu üzerindeki etkisinin ölçülmesine ilişkin çalışmalar devam etmektedir.

15 Temmuz 2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7456 sayılı Kanun ile Bankalar, 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için %30 olarak uygulanması teklif edilmiştir. Kurumlar vergisi oranı %20'den %30'a yükseltilmiştir. Kurumlar vergisi oranları 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak ve 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren vergilendirme dönemlerinde elde edecekleri kazançlarına uygulanmak üzere yürürlüğe girmiştir.