

DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

07.08.2024

Bu raporda şirketin ilgili yıla ilişkin faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtılmış olup, şirketin gelişmesi ve karşılaşılmaması muhtemel riskler belirtilmiştir.

DD
DEĞER DEĞERLEME™
DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kızırmak Mahallesi 1443 Cadde 1071 Usta Plaza No: 25 A Blok 151
Tel: +90 312 449 00 06 - Çankaya / ANKARA
Çankaya V.B. 2124405531 Tic. Sic. No: 0272044555100029
info@degerdegerleme.com Tic. Sic. No: 259667

1- GENEL BİLGİLER**Raporun Ait Olduğu Dönem** : 01.01.2023 – 31.12.2023**Ticaret unvanı** : Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi**Ticaret sicili numarası** : 259867**Mersis Numarası** : 0272044655100028**Merkez Adresi** : Kızılırmak Mah. 1443. Cad. No: 25a İç Kapı No:151 Çankaya/ANKARA**Şube Adresi** :**İletişim Bilgileri** :**Telefon** : 0312 496 5096**Fax** : 0312 496 5098**E-posta adresi** : info@degerdegerleme.com**İnternet Sitesi Adresi** : http://degerdegerleme.com**A- ŞİRKETİN ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI****a)- Sermayesi** : 1.000.000 TL**b)- Ortaklık Yapısı** : 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 dönemi ortaklık yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Nominal Sermaye	31.12.2023		31.12.2022	
	Oran	Tutar	Oran	Tutar
Ahmet AKKOÇ	55,00%	550.000	55,00%	550.000
Ubeydullah AHISKALI	35,00%	350.000	35,00%	350.000
Cem BAYRAKTAR	10,00%	100.000	10,00%	100.000
Toplam	100%	1.000.000	100%	1.000.000

c)- Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler:

Hesap dönemi içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

B- İMTİYAZLI PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER**a)- İmtiyazlı Pay Miktarı (Varsa)** : İmtiyazlı pay bulunmamaktadır.**b)- İmtiyazlı Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklama:** Bulunmamaktadır.

DEĞER DEĞERLEME
DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kızılırmak Mahallesi 1443 Cadde No: 25a Blok 151
Tei: +90 312 496 50 96 Çankaya / ANKARA
Çankaya V.D. 06100 Mersis No: 0272044655100028
info@degerdegerleme.com Tic. Sic. No: 259867

C- ŞİRKETİN YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE PERSONEL BİLGİLERİ

a)- Şirketin Yönetim Organı 2 Adet Yönetim Kurulu üyesinden oluşan Yönetim Kurulu 07/09/2023 tarihli yönetim kurul kararı ve 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Başkanı	: Ahmet AKKOÇ
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	: Ubeydullah AHISKALI
Yönetim Kurulu Üyesi	: Ubeydullah AHISKALI
Yönetim Kurulu Üyesi	: Ahmet AKKOÇ

c)- Personel Sayısı: 31.12.2023 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 80 kişidir.

d)- VARSA; Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler. Yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri bulunmamaktadır.

2- YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları: Şirket 2023 yılında Yönetim Kurulu Üyelerine temettü ödemesi bulunmamaktadır.

Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler: Bulunmamaktadır.

3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yapılan Araştırma Geliştirme çalışmaları;

Şirketin 2023 hesap dönemi içerisinde araştırma ve geliştirme çalışmaları bulunmamaktadır.

4-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- a) Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler: Şirket 2023 yılı içerisinde maddi duran varlık yatırımı yapmamıştır.
- b) Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü: Şirketin denetçisi bulunmamaktadır.
- c) Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler:

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.	

DD
DEĞER DEĞERLEME
DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kızılkırmak Mahallesi 3.43 Cadde 107. Usta Plaza No: 25 A Blok 181
Te1: +90 312 282 89 89 Çankaya / ANKARA
Çankaya V.D. 27200 Mes11 Mes14 No: 0272 0446 5510 0028
info@degderleme.com Tic. Sic. No: 259637

- c) Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri: Şirketin sermayesi karşılıksız kalmamıştır, borca batık değildir.
- d) Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:
- e) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri: Kar dağıtımı yapılacaktır.

6- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- a) Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler,
- b) Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler,
- c) Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler.

7- DİĞER HUSUSLAR

- a) Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar;
- b) İlave bilgiler: Bulunmamaktadır.

DD
DEĞER DEĞERLEME
DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kızıllırmak Mahallesi 543 Caddesi 1071 Costa Plaza No: 23 A Blok 154
Tel: +90 312 96 58 90 Cankaya / ANKARA
Çankaya V.D. 27.08.2023 Tarihinde No: 027204655100023
info@degeregleme.com Tic. Sic. No: 255667

Ekler:

Finansal Durum Tablosu

	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	31.12.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	5.449.673	10.909.042
Ticari Alacaklar	-	22.101.946
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	22.101.946
Diğer Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-
Stoklar	1.516.388	6.214.959
Peşin Ödenmiş Giderler	348.187	74.026
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	348.187	74.026
Diğer Dönen Varlıklar	155.622	40.943
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	155.622	40.943
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	7.469.870	39.340.915
Duran Varlıklar		
Diğer Alacaklar	61.948	101.690
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	61.948	101.690
Maddi Duran Varlıklar	24.270.136	26.741.256
Tesis, Makine ve Cihazlar	19.049.187	21.056.573
Taşıtlar	760.407	807.784
Mobilya ve Demirbaşlar	765.958	854.437
Özel Maliyetler	2.922.209	3.184.304
Kullanım Hakkı Varlıkları	772.375	838.157
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	81.676	88.565
Bilgisayar Yazılımları	81.676	88.565
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	24.413.760	26.931.511
TOPLAM VARLIKLAR	31.883.630	66.272.426

Finansal Durum Tablosu (Devamı)

DEĞER DEĞERLEME
DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kızırmak Mahallesi 143 Cad. 107. Usta Plaza No: 25 A Blok 151
Tel: +90 312 296 50 00 Cankaya / ANKARA
Cankaya V.D. 272046551 Mersis No: 0272044655100029
info@degderleme.com Tic. Sic. No: 255067

Bu rapor Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından yayınlanan ve 28.08.2012 tarih-28395 sayılı resmi gazetede ilan edilen "Şirketlerin yıllık faaliyet raporunun asgari içeriğinin belirlenmesi hakkında yönetmelik" uyarınca hazırlanmıştır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ

2023 YILI FAALİYET RAPORU

	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	31.12.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Diğer Finansal Yükümlülükler	453.549	255.741
Kullanım Hakkı Varlıklarına İlişkin Yükümlülükler	433.683	224.511
Kredi Kartı Borçları	19.866	31.229
Ticari Borçlar	323.228	434.717
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	323.228	434.717
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	110.071	85.301
Kısa Vadeli Karşılıklar	13.596	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	13.596	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	135.144	4.554.040
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Yükümlülükler	135.144	4.554.040
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.035.588	5.329.799
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Diğer Finansal Yükümlülükler	553.583	879.793
Kullanım Hakkı Varlıklarına İlişkin Yükümlülükler	553.583	879.793
Uzun Vadeli Karşılıklar	483.328	964.090
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	483.328	964.090
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	5.528.756	4.974.313
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	227.815	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Yükümlülükler	227.815	-
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	6.793.482	6.818.196
ÖZKAYNAKLAR		
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	24.054.560	54.124.430
Ödenmiş Sermaye	2.000.000	2.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	42.828.029	42.828.029
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş		
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	(495.175)	(774.856)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(495.175)	(774.856)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm	(495.175)	(774.856)
Kazançları (Kayıpları)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	2.277.099	1.901.400
Yasal Yedekler	2.277.099	1.901.400
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	(13.078.021)	10.905.698
Net Dönem Karı/Zararı	(9.477.372)	(2.735.842)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	24.054.560	54.124.430
TOPLAM KAYNAKLAR	31.883.630	66.272.426

Gelir Tablosu

DEĞER DEĞERLEME
 DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Kızırmak Mahallesi 1042 Caddesi 1071 İstasyon Plaza No: 25 A Blok 151
 Tel: +90 312 259 6656 Çankaya / ANKARA
 Çankaya V.D. 27384355 Ticaret Sic. No: 0272 0446 5510 0028
 info@degderleme.com Tic. Sic. No: 259667

Bu rapor Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından yayınlanan ve 28.08.2012 tarih-28395 sayılı resmi gazetede ilan edilen "Şirketlerin yıllık faaliyet raporunun asgari içeriğinin belirlenmesi hakkında yönetmelik" uyarınca hazırlanmıştır.

2023 YILI FAALİYET RAPORU

	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Hasılat	119.646.749	63.950.003
Satışların Maliyeti (-)	(108.615.197)	(34.652.717)
BRÜT KAR (ZARAR)	11.031.552	29.297.286
Genel Yönetim Giderleri (-)	(6.853.141)	(4.770.703)
Pazarlama Giderleri (-)	(23.369)	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17.259.656	3.136.530
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(18.246.443)	(583.517)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	3.168.255	27.079.595
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	3.168.255	27.079.595
Finansman Giderleri	(568.379)	(728.127)
Finansman Gelirleri	7.538.047	12.513.604
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(15.448.297)	(30.961.042)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	(5.310.374)	7.904.030
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	(4.166.998)	(10.639.872)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	(1.648.826)	(8.376.581)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(2.518.172)	(2.263.291)
DÖNEM KARI (ZARARI)	(9.477.372)	(2.735.842)
Ana Ortaklık Payları	(9.477.372)	(2.735.842)
PAY BAŞINA KAZANÇ (ZARAR)	(4,74)	-0,30
	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER	(24.918)	(774.856)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(24.918)	(774.856)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(33.224)	(1.006.308)
Yabancı Para Çevrim Farkları	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	8.306	231.452
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	8.306	231.452
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(24.918)	(774.856)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(9.502.290)	(3.510.698)

Nakit Akış Tablosu

DEĞER DEĞERLEME
DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kızılkırmak Mahallesi 1442 Cad. 1071 Etila Plaza No: 25 A Blok: 11
Tel: +90 312 224 55 55 Cankaya / ANKARA
Çankaya V.D. 224555501 Ticaret Sic. No: 027204465500003
info@degervaleme.com Tic. Sic. No: 26527

	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
TFRS - Nakit Akış Tablosu - Dolaylı Yöntem	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	16.950.204	29.589.301
Dönem Karı/Zararı	(9.477.372)	(2.735.842)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	13.421.707	32.966.996
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	3.002.899	1.216.171
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	(113.096)	21.928
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	2.509.866	2.031.840
Parasal Kayıp Kazançlara İlişkin Düzeltmeler	8.022.038	29.697.058
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	15.457.512	(5.380.650)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	2.255.445	15.814.831
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	13.413.579	(22.101.946)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalış	(303.261)	1.305.638
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	-	697
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	59.400	(515.752)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	58.302	28.133
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(25.953)	87.750
Vergi Ödemeleri/İadeleri	(2.451.643)	4.738.797
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	-	(24.479)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-	(24.479)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(18.121.183)	(48.685.988)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)*	-	(26.363.667)
Ödenen Temettüleri	(18.121.183)	(22.322.321)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)	(1.170.979)	(19.121.166)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)	-	-
E. PARASAL KAYIP KAZANÇLARIN NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	(4.288.389)	(1.075.085)
F. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	10.909.041	31.105.292
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E+F)	5.449.673	10.909.041

Yönetim Kurulu Üyesi

DD
DEĞER DEĞERLEME®
DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kızırmak Mahallesi, 443 Caddesi 1071 Ümit Plaza No: 25 A Blok 151
Tel: +90 312 296 58 86 - Ankara / ANKARA
Cankaya V.B. 726 465 44 - Etiler/Şişli - 0212 264 46 55 10 0029
info@degerdegerleme.com - Tic. Sic. No: 259667