

DEĞER GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK-31 ARALIK 2024 HESAP
DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR,
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İÇİNDEKİLER

Bağımsız Denetçi Raporu

Finansal Durum Tablosu	1-2
Kâr veya Zarar Tablosu ile Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	3
Özkaynak Değişim Tablosu	4
Nakit Akış Tablosu	5
Finansal Tablo Dipnotları	6-32

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir;

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Nasıl Ele Alındığı
Hasılat	
Şirket, gayrimenkul, bağlı makine, teçhizat ve demirbaş gibi taşınır ve hareketli malların değerlendirilmesi ve ekspertiz raporlarının düzenlenmesi faaliyetlerinde bulunmaktadır. Hasılat, Şirket'in faaliyette bulunduğu sektörde doğal olarak en önemli finansal tablo kalemi olmasının yanı sıra, yıl içerisinde uygulanan stratejilerin sonuçlarının yönetim tarafından değerlendirilmesi ve performans ölçümü açılarından 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 bulunmaktadır.	Denetimimiz sırasında hasılatın kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır; -Denetimimiz sırasında söz konusu satışların finansal tablolara tam ve doğru alınıp alınmaması ile ilgili örneklem metoduyla testler yapılmıştır. -Hasılatın doğru döneme kaydedilmesine ilişkin Yönetim'in uyguladığı kontrollerin tasarımı ve uygulaması test edilmiştir. -Hasılat döngüsü içinde yer alan önemli kişiler (yönetim, üst yönetimden sorumlu olanlar ve muhasebe yetkilileri) ile görüşülmüş ve sürecin işleyişine yönelik bilgi elde edilmiştir. -Hasılatla yönelik gerçekleştirdiğimiz maddi doğrulama prosedürlerinde faturası kesilen ürünlerin kontrolünün müşteriye transfer olup olmadığı değerlendirilmiştir. -Uygulanan denetim prosedürleri ile satışların tamlığı, gerçekleşip gerçekleşmediği ve dönemselliğine yönelik güvence elde edilmiştir.

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır;

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

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

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

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Harun Aktaş'tır.

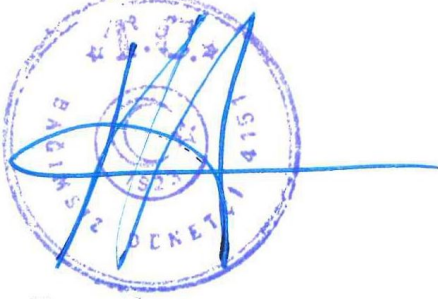
B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" 5.maddesine göre "Paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve/veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurula başvuran/başvurulan ortaklıklar, ikinci fıkrada belirtilen liste ilan edilene kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacak olup, paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlamak zorundadır. Şirket 2024 yılı içerisinde borsada işlem görmeye başlamış, Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi'ni kurmuş olup, yapılacak ilk genel kurulda onaya sunarak süreci tamamlamayı planlamaktadır.
- 2) Şirket'in 01 Ocak- 31 Aralık 2024 hesap dönemlerine ilişkin defter tutma düzeninin, kanun ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

12 Eylül 2025, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

A Member of Nexia International



Harun Aktaş

Sorumlu Denetçi, YMM

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihli İtibarıyla Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	31.12.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar		25.573.798	11.103.202
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	182.251	497.916
Ticari Alacaklar	5	1.520.758	1.760.162
Diğer Alacaklar	6	6.807.347	5.295.850
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	3.669.480	2.653.740
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	3.137.867	2.642.110
Peşin Ödenmiş Giderler	8	2.717.205	1.968.620
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		299.288	432.108
Diğer Dönen Varlıklar	10	14.046.949	1.148.546
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	10	14.046.949	1.148.546
Duran Varlıklar		2.587.279	2.504.994
Diğer Alacaklar	6	-	9.338
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	-	9.338
Maddi Duran Varlıklar	11	2.028.123	2.076.918
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	6.678	13.164
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		6.678	13.164
Peşin Ödenmiş Giderler	8	197.191	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	14	355.287	405.574
Toplam Varlıklar		28.161.077	13.608.196

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihli İtibarıyla Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Notlar	31.12.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		24.347.487	15.792.468
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	635.922	233.914
Ticari Borçlar	5	9.189.307	3.553.339
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	7	1.036.795	2.644.789
Diğer Borçlar	6	-	376.680
Ertelenmiş Gelirler		723.178	80.449
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	14	2.223.782	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		-	113.851
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	10.538.503	8.789.446
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.457.373	2.406.990
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.457.373	2.406.990
Özkaynaklar	13	1.356.217	(4.591.262)
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.356.217	(4.591.262)
Ödenmiş Sermaye		1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		6.843.972	6.843.972
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		415.759	(499.116)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		415.759	(499.116)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		26.590	26.590
Diğer Yedekler		7.675	7.675
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		(11.970.383)	(10.724.717)
Net Dönem Karı / Zararı		5.032.604	(1.245.666)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		28.161.077	13.608.196

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Dönemi Kar veya Zarar ve Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Notlar	1.01.2024	1.01.2023
		31.12.2024	31.12.2023
Hasılat	17	120.198.099	100.564.886
Satışların Maliyeti (-)	17	(93.552.419)	(93.681.363)
Brüt Kar (Zarar)		26.645.680	6.883.523
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(21.894.375)	(9.642.473)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	1.425.052	7.913
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(35.984)	(196.744)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		6.140.373	(2.947.781)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	-	1.711
Faaliyet Karı/(Zararı)		6.140.373	(2.946.070)
Finansman Gelirleri	20	-	257.670
Finansman Giderleri (-)	20	(724.177)	(277.242)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		1.511.993	1.615.402
Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		6.928.189	(1.350.240)
Vergi Gelir/(Gideri)	14	(1.895.585)	104.574
Dönemin Vergi Gideri		(2.223.782)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)		328.197	104.574
Teşvik Belgesi Dahilinde Ertelenmiş Vergi Geliri			
Dönem Net Karı (Zararı)		5.032.604	(1.245.666)
Pay Başına Kazanç (TL)	13	5,03	(1,25)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		5.032.604	(1.245.666)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		5.032.604	(1.245.666)
		01.01.2024	01.01.2023
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		31.12.2024	31.12.2023
Dönem Net Karı/(Zararı)		5.032.604	(1.245.666)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	(979.214)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		-	(1.207.419)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Gideri		-	228.205
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim			
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar			
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		-	(979.214)
Toplam Kapsamlı Gelir		5.032.604	(2.224.880)

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler				Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	MDV Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Yabancı Para Çevrim Farkları	Diğer Yedekler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Toplam
01 Ocak 2023	1.000.000	6.843.972	-	480.098	-	7.675	26.590	(4.349.724)	(6.374.993)	(2.366.382)
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(6.374.993)	6.374.993	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	(979.214)	-	-	-	-	(1.245.666)	(2.224.880)
31 Aralık 2023	1.000.000	6.843.972	-	(499.116)	-	7.675	26.590	(10.724.717)	(1.245.666)	(4.591.262)
01 Ocak 2024	1.000.000	6.843.972	-	(499.116)	-	7.675	26.590	(10.724.717)	(1.245.666)	(4.591.262)
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(1.245.666)	1.245.666	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	914.875	-	-	-	-	5.032.604	5.947.479
31 Aralık 2024	1.000.000	6.843.972	-	415.759	-	7.675	26.590	(11.970.383)	5.032.604	1.356.217

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Dönemi Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Nakit Akış Tablosu - Dolaylı Yöntem	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	533.999	696.948
Dönem Karı/Zararı	5.032.604	(1.245.666)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	3.271.635	(648.240)
Amortisman ve İtfâ Gideri ile İlgili Düzeltmeler	426.968	371.715
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	(27.179)	-
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	(63.468)	1.355.399
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	709.160	-
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	1.895.585	(368.069)
Parasal Kayıp Kazançlara İlişkin Düzeltmeler	330.569	(2.007.285)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(7.770.240)	(4.206.783)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	239.404	(1.189.086)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(1.474.980)	(2.599.371)
- İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	(1.015.740)	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	(459.240)	(2.599.371)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalış	(945.776)	(1.744.044)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5.635.968	625.473
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	(1.607.994)	1.299.467
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(376.680)	358.432
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış	642.729	(1.289)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(9.882.911)	(956.365)
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	(12.898.403)	-
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	3.015.492	-
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI	533.999	(6.100.689)
Vergi Ödemeleri/İadeleri	-	6.797.637
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(385.456)	(647.526)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	7.147
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(385.456)	(654.673)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(311.160)	90.059
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	740.000	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(389.141)	(118.178)
Alınan Faiz	-	223.756
Ödenen Faiz	(713.168)	(15.519)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	51.149	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)	(162.617)	139.481
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)	(162.617)	139.481
E. PARASAL KAYIP KAZANÇLARIN NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	(153.048)	(232.168)
F. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	497.916	590.603
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E+F)	182.251	497.916

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden 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 Memurluğu'ndan tescil edilerek 17 Kasım 2008 tarih ve 7190 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır. Daha sonra ünvan değişikliği yaparak Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Limited Şirketi olan ünvanını, 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. Şirket'in 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.

Şirketin sermayesi, beheri 10.000,00 Türk Lirası değerinde 100 adet paya ayrılmış, toplam 1.000.000,00 Türk Lirası değerindedir.

Sermayenin dağılımı ve hissedarların oranları aşağıdaki gibidir:

		31.12.2024		31.12.2023
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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 no'lu "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'ler, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket yasal finansal tablolarını, Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak hazırlamaktadır. Ancak ekte yer alan finansal tablolar vergi yasalarına uygun şekilde elde edilmiş mali tablolara Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarda belirtilen ilave ve indirimler yapılarak elde edilmiştir.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29 ("Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Mali Raporlama") şartlarına göre düzeltme yapılmıştır. TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 dönemlerine ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir;

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31.12.2024	2.684,55	1,000
31.12.2023	1.859,38	1,444

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir;

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Gelir tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış kârı/(zararı) kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış kârı/(zararı) kalemleri ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.
- Enflasyonun, Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

Karşılaştırmalı rakamlar

- Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulur.

Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablo Sunum Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

İşletmenin Sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın halihazırda mevcut olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net esasa göre ödeme niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı gerçekleşirme niyetinin olması durumunda net olarak gösterilirler.

Dövizli İşlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya giderleri oluşukları dönemde gelir tablosuna yansıtılmıştır. Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir;

	USD		EURO	
	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>
31.12.2024	35,2803	35,3438	36,7362	36,8024
31.12.2023	29,4382	29,4913	32,5739	32,6326

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 31 Aralık 2024 dönemine ait finansal tabloları önceki dönemle (31 Aralık 2023) karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılabilir.

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirketin cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.2. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunların yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)
- Satış ve Geri Kiralama İşlemlerinde Kira Yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar'da Yapılan Değişiklikler
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da Yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları
- TFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve 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. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

Takas Edilebilirliğin Ortadan Kalkması – TMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkileri

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez. Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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 kârın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

KGK 9 Nisan 2024 tarihinde TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerine geçecek olan TFRS 18 Finansal Tabloların Sunuluşu ve Açıklamaları standardını yayınlamıştır. TMS 1'de yer alan birçok hükmü değiştirmeden ileriye taşımaktadır.

TFRS 18'in amacı, bir işletmenin varlıklarını, yükümlülüklerini, özkaynaklarını, gelir ve giderlerini gerçeğe uygun bir şekilde yansıtan ilgili bilgileri sağlamaya yardımcı olmak için genel amaçlı finansal tablolardaki (finansal tablolar) bilgilerin sunumu ve açıklanmasına ilişkin gereklilikleri ortaya koymaktır.

TFRS 18, kâr veya zarar tablosunun yapısını iyileştirmek için gelir ve giderler için üç tanımlı kategori (faaliyet, yatırım ve finansman) getirmekte ve tüm şirketlerin faaliyet kârı da dahil olmak üzere yeni tanımlanmış alt toplamlar sunmasını gerektirmektedir.

TFRS 18, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir ve geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket, TFRS 18'in uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

TFRS Muhasebe Standartları'nı kullanan şirketlerin bağlı ortaklıkları, TFRS 19'un yayımlanmasının ardından açıklamalarını önemli ölçüde azaltabilir ve kullanıcıların ihtiyaçlarına daha fazla odaklanabilir.

Bir bağlı ortaklık, aşağıdaki kriterleri karşılıyorsa, bireysel ya da münferit finansal tablolarında yeni standardı uygulamayı seçebilir;

-Kamuya hesap verebilirliğinin olmaması,

-Ana ortaklığının TFRS Muhasebe Standartları'na göre finansal tablo hazırlaması.

TFRS 19'a göre azaltılmış açıklama standartlarını uygulayan bir bağlı ortaklık, TFRS'lerdeki tanıma, ölçme ve sunum gerekliliklerini tamamen yerine getirecektir ancak açıklamaları azaltacaktır ve TFRS Muhasebe Standartları'na uygunluk beyanında TFRS 19'u uyguladığını açık ve net bir şekilde belirtmesi gerekmektedir.

Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler - TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 7 Finansal Araçlar : Açıklamalar standartlarındaki değişiklikler

Koşullu Özelliğe Sahip Finansal Varlıkların Sınıflandırılması

Değişiklikler, temel kredi riskleri veya maliyetlerindeki bir değişiklikle doğrudan ilgili olmayan koşullu özelliklere sahip finansal varlıkların sınıflandırılmasının netleştirilebilmesi için ek bir SPPI (yalnızca anapara ve faiz ödemesi) testi gerekliliği getirmektedir - örneğin, nakit akışlarının borçlunun kredi sözleşmesinde belirtilen bir ESG (çevresel, sosyal ve yönetim) hedefini karşılayıp karşılamadığına bağlı olarak değiştiği durumlarda, bu koşullu finansal varlığın sınıflandırılması, SPPI testi ile yapılacaktır. SPPI testi, varlığın itfa edilmiş maliyeti ya da gereceğe uygun değerinden hangisi ile muhasebeleştirileceğini belirler.

Değişiklikler kapsamında, ESG ile bağlantılı özelliklere sahip olanlar da dahil olmak üzere belirli finansal varlıklar, nakit akışlarının böyle bir özelliği olmayan özdeş bir finansal varlıktan önemli ölçüde farklı olmaması koşuluyla SPPI kriterini artık karşılayabilir. Ancak şirketlerin bunu kanıtlamak için yargılama gerektirecek ek çalışmalar yapması gerekecektir.

Değişiklikler ayrıca, aşağıdaki belirli koşullu özelliklere sahip tüm finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler için ek açıklamaları da içermektedir;

- Temel kredilendirme riskleri veya maliyetlerindeki bir değişiklikle doğrudan ilişkili olmayan ve
- Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülme.

Elektronik Ödemelerle Mutabakat

Ticari borcunu elektronik bir ödeme sistemi kullanarak kapatan bir şirket, genellikle ticari borcunu ödeme tarihinde kayıtlarından çıkarır. Değişiklikler, bu tür finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılmasına ilişkin bir istisna getirmektedir. Bu istisna, şirketin aşağıdaki kriterlerin tamamını karşılayan bir elektronik ödeme sistemi kullanması durumunda, ticari borcunu ödeme tarihinden önce finansal durum tablosu dışı bırakılmasına izin vermektedir;

- Ödeme talimatının geri çekilmesi, durdurulması veya iptal edilmesinin mümkün olmaması,
- Ödeme talimatının bir sonucu olarak ödeme için kullanılacak nakde erişme olanağının bulunmaması ve
- Elektronik ödeme sistemi ile ilişkili takas riskinin önemsiz olması.

Diğer Değişiklikler

Sözleşmeye Bağlı Araçlar (CLI'ler) ve Rücu Edilemeyen Özellikler

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı araçların temel özelliklerini ve bu araçların rücu edilemeyen özelliklere sahip finansal varlıklardan nasıl farklılaştığını netleştirmektedir. Değişiklikler ayrıca, bir şirketin rücu edilemeyen özelliklere sahip finansal varlıklarını oluşturan nakit akışlarını değerlendirirken göz önünde bulundurması gereken faktörleri de belirlemiştir ('gözden geçirme' testi).

Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yapılan Yatırımlara İlişkin Açıklamalar

Değişiklikler, gerçeğe uygun değerinden ölçülen ve kazanç ya da kayıpları diğer kapsamlı gelirden (GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan) gösterilen özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar için ek açıklamalar gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketler, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal durum tablosu dışı bırakılmasına ilişkin değişikliklerden ayrı olarak, bu değişiklikleri (ilgili açıklama gereklilikleri de dahil olmak üzere) erken uygulamayı seçebilirler.

TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.3.Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir.

Bunlardan kasa hesabının TL bakiyesi gerçeğe uygun değeri olduğu kabul edilen kayıtlı değerleri ile, yabancı para mevcutları T.C. Merkez Bankası tarafından belirlenen alış kurları ile, likit fonlar açıklanan bilanço günü cari değerleri ile değerlendirilir. Kredi kartı sliplerinden izleyen ay tahsil edileceklerde kayıtlı değerleri ile değerlendirilir. Vadeli banka mevduatına, işlemiş gün esas alınarak faiz tahakkuku yapılır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Ticari Alacaklar ve Borçlar

Ticari ve diğer alacaklar ve borçlar eğer vadesi bir yıldan uzunsa etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilir. Belirtilmiş bir faiz oranı ve vadesi bulunmayan ticari ve diğer alacaklar ve borçlar faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilir.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır.

Hasılat

Şirket hasılatı aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında finansal tablolarda muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir;

- a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüller uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- b) Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- c) Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- d) Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- e) Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemlere göre ve aylık ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir.

Maddi Duran Varlıklar

Arazi, Arsa, Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri ve Binalar

Maddi duran varlıklar, yeniden değerlendirme modeli uyarınca gerçeğe uygun değerlerinden yansıtılan kullanım amaçlı arsalar, yer altı ve yer üstü düzenleri ile binalar haricinde, maliyet değerinden birikmiş amortisman düşüldükten ve eğer varsa, değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net defter değerleri ile gösterilmektedir.

Araziler sonsuz ömre sahip oldukları varsayılarak amortismanına tabi tutulmaz.

Yeniden değerlemelerin sıklığı, yeniden değerlendirme konusu maddi duran varlık kalemlerinin gerçeğe uygun değerlerindeki değişimlere bağlıdır.

Yeniden değerlemenin yapıldığı tarih itibarıyla, değerlemeye konu olan ilgili maddi duran varlığın birikmiş amortismanı varlığın maliyeti ile netleştirilmekte ve müteakip dönemlerde yeniden değerlendirilmiş net defter değeri üzerinden takip edilerek kalan ekonomik ömürleri dikkate alınarak amortisman ayrılmaktadır.

Arsa/araziler, yer altı ve yer üstü düzenleri ve binaların taşınan değerlerinde yeniden değerlendirme sonucu meydana gelen artışlar, bilançoda özkaynaklar altında yer alan maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme fonu hesabına, ertelenmiş vergi etkisi düşülerek kaydedilmektedir. Daha önce kapsamlı gelir tablosuna değer düşüklüğü yansıtılan varlıklarla ilgili değerlendirme artışları kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış olan söz konusu değer düşüklüğü tutarında kapsamlı gelir tablosuna alacak kaydedilir.

Aynı varlığın bir önceki dönemdeki fondaki artışlarına karşılık gelen azalışlar fondan düşülmüş, diğer tüm azalışlar ise kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. Yeniden değerlendirilen maddi duran varlıkların elden çıkarılması durumunda, yeniden değerlendirme kazancının satılan varlıkla ilişkili kısmı doğrudan kâr veya zarar tablosu ile ilişkilendirilmeksizin direkt olarak geçmiş yıllar kâr/(zararları) hesaplarına transfer edilir.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Diğer Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, arazi, arsa ve binalar haricinde elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın ve kalıcı değer kayıplarının düşülmesi ile bulunan net değerleri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Diğer maddi duran varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda maddi duran varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi duran varlığın mevcut kullanımından gelecek net nakit akışları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kâr ve zarar, tahsil olunan veya olunacak tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Sonradan yapılan harcamalar, sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir. Maddi duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, yapıldıkça gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

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

Maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürlerine göre belirlenmiş amortisman oranları aşağıda belirtilmiştir;

<u>Maddi Varlığın Türü</u>	<u>Amortisman Oranı</u>
Binalar	%2
Makine ve Teçhizat	%6-33
Taşıtlar	%20-25
Döşeme ve Demirbaşlar	%5-20
Özel Maliyetler	%20

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, haklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar. Daha sonraki dönemlerde de maliyet bedeli ile değerlendirilir.

Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişikteki finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır.

Amortisman ayırma yöntemi olarak normal amortisman yöntemi belirlenmiş ve kıst esasa göre amortisman gideri hesaplanmıştır. Kullanılan amortisman oranları ve yöntemleri aşağıdaki gibidir;

<u>Maddi Olmayan Varlık Türü</u>	<u>Amortisman Oranı</u>
Bilgisayar Programları	%15-33

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

TMS 36- Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardına göre; iç ve dış ekonomik göstergeler gerektirdiğinde, maddi, maddi olmayan varlıklar ve şerefiyenin defter değerleri ile geri kazanılabilir değerlerinin karşılaştırılması gerekir. Eğer varlığın defter değerinin geri kazanılabilir değerini aştığı tahmin ediliyor ise varlığın değerinde değer düşüklüğünün olduğu kabul edilir. Geri kazanılabilir değer; kullanım fiyatı ile piyasa fiyatından düşük olanıdır. Tahmin edilen değer düşüklüğü tespiti yapıldığı dönemde zarar kaydedilir. İlgili dönemde Şirket varlıkları üzerinde değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

Borçlanma Maliyetleri

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişki kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlarından işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dahil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştuğu tarihte giderleştirilir. Aktifleştirilen borçlanma maliyetleri nakit tablosu içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarında sınıflanır.

Borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde kâr veya zarar tablosuna kaydedilebilmektedir. Ancak Şirket yönetimi tarafından alınan karar ile kredilere ilişkin finansman giderleri ortaklar tarafından da üstlenilebilmektedir.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal Araçlar

Bu standart finansal araçların (temel finansal varlık ve yükümlülükler, türev ürünler, opsiyon, sentetik ürünler, finansal teminat sözleşmeleri ve garantiler gibi) nasıl sınıflanacağını, nasıl ölçüleceğini (değerleneceğini) ve bilanço dışına nasıl çıkarılacağını açıklar. Bu finansal araçların ilk iktisap veya kazanılmasında, daha sonraki değerlendirme dönemlerinde nasıl değerlendirileceğine, korunma muhasebesinin nasıl uygulanacağına ve en önemlisi de finansal araçların değer düşüklüğünün nasıl ölçüleceğine ilişkin rehberlik eder.

Finansal Varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Bir finansal araç bir işletmenin finansal varlığının ve diğer bir işletmenin finansal yükümlülük veya özkaynak aracını ortaya çıkartan tüm sözleşmelerdir.

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Nakit ve nakit benzerleri tahakkuk etmiş faizlerini de içerecek şekilde itfa edilmiş maliyet değeri ile gösterilmiştir.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, cari hesap alacakları, vadeli senetler ve çeklerden oluşmaktadır. Ticari alacaklar, fatura edilmiş tutardan, BKZ modeli uyarınca ayrılan değer düşüklüğü karşılığı sonrası taşınan değerleri ile yansıtılmaktadır.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir. Basitleştirilmiş yaklaşım altında Şirket müşterilerinden almış olduğu teminatları da dikkate alarak BKZ modeli uyarınca değer düşüklüğü karşılığını muhasebeleştirmektedir.

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

Ticari alacakların değer düşüklüğü karşılığı sonrası itfa edilmiş maliyet değerlerinin, varlıkların gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal Yükümlülükler

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

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

Diğer Finansal Yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler (Kısa ve uzun vadeli banka kredileri) sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir. Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Ticari Borçlar

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

Etkin Faiz Yöntemi

Finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte tahsil edilecek tahmini nakdi, tam olarak ilgili finansal varlığın net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Şirket tüm raporlama dönemlerinde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen kredi ve alacakları için kolaylaştırılmış yöntemi, ancak somut bir şekilde kredi riski doğmuş alacaklarını genel yaklaşıma göre ömür boyu beklenen kredi riskine uygun şekilde ölçmeyi muhasebe politikası olarak kabul etmiş bulunmaktadır.

Kıdem Tazminatı ve Çalışanlara Sağlanan Fayda Planları

Mevcut İş Kanunu, şirketi kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personel dışındaki her personele her bir hizmet yılı için en az 30 günlük kıdem tazminatı ödemekle yükümlü tutmaktadır. Bu nedenle şirketin taşıdığı toplam yükü ifade eden gelecekteki ödemeleri tahmin etmesi ve tahminlerle bulunan ödemelerin iskonto tabi tutularak net bugünkü değere getirilmesi gerekmektedir. Şirket bu amaçla "beklenen hakların net şimdiki değeri" yöntemini kullanmakta ve böylece bilanço günü itibarıyla toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

Şirket buna uygun şekilde, personelin emekliliğini doldurduğu gün emekli olacağı varsayımı ile ileriye yönelik olarak, emekli olduklarında veya işten çıkarıldıklarında ödeneceği tahmin edilen kıdem tazminatı yükümlülüğünü bulmaya çalışır. Erkeklerde 25 yılını, kadınlarda 20 yılını dolduran personelin emekli olacağı varsayımı yapılır ve kıdem tazminatının da bu tarihte ödeneceği kabul edilir.

Ödeneceği tahmini yapılan bu toplam yükümlülüğün içinde personelin bilanço tarihi itibarıyla kıdemi nedeniyle almaya hak kazandığı bölümün net bugünkü değeri kıdem tazminatı karşılığı olarak bilançoya alınır. Geçmiş dönemlerde kıdem tazminatı almaya hak kazanmadan ayrılan personel sayısının toplam personel sayısına oranının, ileriki dönemlerde de aynen tekrarlanacağını varsayılır ve toplam yük bu oranda azaltılır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

İki dönem arasında değişen toplam kıdem tazminatı yükü, faiz maliyeti, cari dönem hizmet maliyeti ve aktüeryal kazanç ve kayıp kısımlarına ayrılır. Faiz maliyeti; bir önceki hesap döneminde bilanço da yer alan yükümlülüğün dönem içinde kullanımının maliyetidir ve çalışmaya devam eden kişilere ilişkin yükümlülüğün dönem başındaki tutarının, o yılda kullanılan iskonto oranı ile çarpılmış tutarıdır.

Cari dönem hizmet maliyeti ise içinde bulunulan hesap döneminde çalışanların çalışmaları karşılığında hak ettikleri kıdem tazminatının ödeneceği dönemde ulaşması beklenen tutarının iskonto oranı ile bilanço gününe getirilmesinden kaynaklanan kısmıdır. Bunun dışındaki farklar ise aktüeryal kazanç ve kayıpları yansıtır. Faiz maliyeti ve cari dönem hizmet maliyeti gelir tablosunda raporlanırken, aktüeryal kazanç ve kayıplar ise bilançoda özkaynaklar içerisinde ve kâr zarar tablosunda diğer kapsamlı gelirler içerisinde raporlanmıştır.

Çalışanlara normal maaş, ikramiye ve diğer sosyal fayda ödemeleri dışında, emeklilik veya işten ayrılmadan sonraki dönemlerde ödenmek üzere herhangi bir katkı planı da bulunmamaktadır.

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda, Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf ile ilişkili sayılır;

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla;

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da

- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);

- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması,

iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,

iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması,

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler ile Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Şirket'in vergi varlık ve yükümlülükleri ile vergi gelir veya giderleri, cari yıl kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergilerden meydana gelmektedir.

- Cari Yıl Vergisi

Cari yıl vergi borcu, dönem kârının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü içermektedir.

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem kârının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kâr veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

- Ertelenen Vergi Varlığı veya Yükümlülüğü

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, bilanço kalemlerinin TMS/TFRS'lere göre yeniden düzenlenmesi sonucunda oluşan değerler ile vergi yasalarına göre değerleri arasındaki geçici farkların etkileri dikkate alarak hesaplanmaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, doğuş zamanlarının, vergi yasaları ile muhasebe standartlarında farklı düzenlenmesinden kaynaklanır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Eğer aktiflerin yeniden değerlendirilmiş değerleri veya TMS/TFRS'lere göre bulunan değeri, vergi değerlerinden yüksekse vergilendirilebilir geçici farklara, aksi ise yani muhasebe değerleri vergi değerlerinden küçük ise, indirilebilir geçici farklara neden olurlar.

Yine pasiflerde muhasebe değeri vergi değerlerinden yüksek ise indirilebilir geçici farkları, küçük ise vergilendirilebilir geçici farklara neden olurlar. Bu farklar aktif veya pasifler bilanço dışına çıktıklarında veya amortisman ve itfa gibi nedenlerle ileri bir tarihte ortadan kalkarlar. İşte vergilendirilebilir geçici farklar bu farkların ortadan kalkacağı beklendiği tarihte beklenen vergi oranlarına göre ertelenmiş vergi yükümlülüğüne ve indirilebilir geçici farklarda farkın ortadan kalkacağı beklendiği tarihteki beklenen vergi oranlarına göre ertelenmiş vergi alacağı hesaplanmasına neden olurlar.

Türkiye'de kurumlar vergisinde tek bir oran geçerli olduğundan farklara ilişkin ertelenen vergiler bu oran üzerinden hesaplanır. Ancak Kurumlar Vergisi Kanunu'nda yer alan istisnalar bu oranı değiştirebilir. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kâr elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kâr elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kâr elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir. Diğer taraftan farklara neden olan işlem gelir veya gider olarak Kâr/(Zarar'da) muhasebeleştirilmiş ise bunların ertelenmiş vergi etkileri de dönem vergisini düzeltici bir şekilde bir vergi geliri veya gideri şeklinde muhasebeleştirilir.

Pay Başına Kazanç

Dönem net kârının ilgili olduğu dönemin ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölümü ile bulunan tutardır. Ancak nakdi bir sermaye artırımından sonra mevcut iç kaynakların esas sermayeye eklenmesi ve karşılığında bedelsiz hisse senedi verilmesi durumunda (bölünme), son cari yıl ile önceki yılların karşılaştırmasını mümkün kılmak için önceki yılın hisse başına kazançları, sanki önceki yılda aynı sayıda hisse varmış gibi düzeltmeye tabi tutulur.

Nakit Akımın Raporlanması

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında mali tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

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

Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Şirket'in, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir 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 durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak mali tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Şirket, şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir. Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir.

Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır. Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Bilanço Tarihinden Sonra Meydana Gelen Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Devlet Teşvik ve Yardımları

Devlet teşviki, işletmenin teşvikin elde edilmesi için gerekli koşulları yerine getireceğine ve teşvikin elde edileceğine dair makul bir güvence olmadan finansal tablolara yansıtılmaz.

Devlet teşvikleri, bu teşviklerle karşılanması amaçlanan maliyetlerin gider olarak muhasebeleştirildiği dönemler boyunca sistematik şekilde kâr veya zarara yansıtılır. Bir finansman aracı olan devlet teşvikleri, finanse ettikleri harcama kalemini netleştirmek amacıyla kâr veya zararda muhasebeleştirilmek yerine, kazanılmamış gelir olarak finansal durum tablosu ile ilişkilendirilmeli ve ilgili varlıkların ekonomik ömrü boyunca sistematik şekilde kâr veya zarara yansıtılmalıdır.

Önceden gerçekleşmiş gider veya zararları karşılamak ya da işletmeye gelecekte herhangi bir maliyet gerektirmeksizin acil finansman desteği sağlamak amacıyla verilen devlet teşvikleri, tahsil edilebilir hale geldiği dönemde kâr ya da zararda muhasebeleştirilir.

Şirket, T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü'ne yapmış olduğu teşvik belgesi başvurusu sonucunda, 30 Mart 2022 tarihinde, Edremit Fabrikasına Zeytin İşleme ve Paketleme Tesis Yatırımı konularında yatırım teşvik belgesini almıştır.

Şirket, T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü'ne yapmış olduğu teşvik belgesi başvurusu sonucunda, 30 Mart 2022 tarihinde, Mersin Mut Fabrika Üretim Tesisleri Yatırımı konularında yatırım teşvik belgesi almıştır.

İlgili yatırım teşvik belgesi, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve yardımın işletme tarafından elde edileceğine dair makul bir güvence oluştuğunda finansal tablolara yansıtılır.

Kamu Gözetim ve Muhasebe Standartları Kurumu tarafından yayımlanan 10 Haziran 2023 tarih 01/17345 sayılı ilke kararına göre Yatırım Teşvik Sistemi kapsamında ortaya çıkan ertelenmiş vergilere ilişkin aşağıdaki hususları açıklar;

- Yatırım teşviklerinden kaynaklanan vergi avantajının cari dönem vergisine tekabül eden kısmı,
- Yatırım teşviklerinden kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıklarının kullanılması beklenen dönem(ler),
- Yatırım teşviklerinden doğan ertelenmiş vergi varlıklarının dönemler itibarıyla yıl bazında geri kazanılması beklenen kısımları,
- Yatırım teşviklerinden doğan ertelenmiş vergi varlıklarının finansal tablolara yansıtılmasında kullanılan önemli muhakeme ile önemli varsayımlar,
- Yatırım teşviklerinden doğan ertelenmiş vergi varlıklarının finansal tablolara alınmasında kullanılan kilit varsayımlardaki değişikliklerin, ertelenmiş vergi varlıkların geri kazanılabilirliğine olan etkileri ve bu etkilere ilişkin açıklama,
- Yatırım teşviklerinden doğan ertelenmiş vergi varlıklarında kullanılan varsayımlara ilişkin duyarlılık analizleri.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4. Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların TMS'ye göre hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildiği dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

Gelecek finansal döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir;

- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri (Amortisman Oranları)
- Kıdem tazminatı ve kullanılmayan izin karşılıkları
- Dava karşılıkları
- Şüpheli alacaklar
- Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

-Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Faydalı Ömürleri

Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarının üzerinden muhasebe politikalarında belirtilen faydalı ömürleri dikkate alarak amortisman ve itfa payları ayırmaktadır. Faydalı ömürler, Şirket tarafından maddi ve maddi olmayan duran varlıkların niteliklerine göre her yıl yeniden gözden geçirilmektedir.

-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Yükümlülükler

Şirket, ilerde ödeyeceği kıdem tazminatı ile kullanılmayan izin karşılıklarının zamanını, tutarını tahmin etmek ve bu şekilde ödeneceği beklenen tutarların bilanço gününe indirgemesinde kullanılacak iskonto oranını takdir etmek durumundadır. Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında iskonto oranı, zam oranı, kendi isteğiyle ayrılma olasılığı gibi çeşitli varsayımlarda bulunmaktadır.

-Dava Karşılıkları

Şirket kendisi aleyhine açılmış davalardan, hukukçu raporuna istinaden gelecekte ödeme ihtimali doğabilecek tutarlar üzerinden karşılık ayırmaktadır.

-Şüpheli Alacaklar

Şirket, alacaklarının vadesinde tahsili için bir gözetim sistemi kullanmakta ve kredi riskine önlemler almaktadır. Ancak ekonominin konjonktürel yapısında kaynaklanan kredi kayıpları olabilmektedir. Bu kapsamda tahsilinde geciken alacaklar ayrıca tespit edilmekte, borçlunun kredi değerliliği tespit edilmeye çalışılmakta, böylece kaybedilecek tutar tahmin edilmektedir. Bunlar mahkemeye intikal ettirildiklerinde de hukukçu görüşü alınarak muhtemel zarar tahmin edilmektedir.

-Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS/TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları ve vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi yükümlülükleri bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kayda alınabilmesi, geçici farkların ortadan kalkacağı zaman vergilendirilebilir kârların olmasına bağlıdır. Bu nedenle işletme aktifleştirilen vergi varlığının kazanılabilir olduğu konusunda şüphesi olmaması gerekir. Şirket geçici farklar üzerinden ertelenmiş vergi hesaplarırken, geçici farkların kapanacağı tarihte geçerli olacak vergi oranlarını dikkate almaktadır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2024	31.12.2023
Kasa	10.144	301.701
Bankalar	172.107	196.215
-Vadesiz Mevduat	172.107	196.215
Toplam	182.251	497.916

4. FİNANSAL BORÇLAR

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

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2024	31.12.2023
Banka kredileri	584.773	233.914
Kredi kartı borçları	51.149	-
Toplam	635.922	233.914

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

	31.12.2024	31.12.2023
TL	%49	%48

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

	31.12.2024	31.12.2023
0-3 Ay	635.922	233.914

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Ticari Alacaklar	31.12.2024	31.12.2023
Alıcılar	1.520.758	1.760.162
Toplam	1.520.758	1.760.162

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

Ticari Borçlar	31.12.2024	31.12.2023
Satıcılar	9.189.307	3.532.124
Diğer ticari borçlar	-	21.215
Toplam	9.189.307	3.553.339

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

Diğer Alacaklar (Kısa Vadeli)	31.12.2024	31.12.2023
Ortaklardan alacaklar	3.669.480	2.653.740
Diğer alacaklar	3.137.867	2.642.110
Şüpheli diğer alacaklar	82.715	109.894
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı(-)	(82.715)	(109.894)
Toplam	6.807.347	5.295.850
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı(-)	31.12.2024	31.12.2023
1 Ocak itibarıyla bakiye	(109.894)	(16.429)
Yıl içindeki artış	(6.600)	(99.923)
Enflasyon etkisi	33.779	6.458
Toplam	(82.715)	(109.894)

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

Diğer Alacaklar (Uzun Vadeli)	31.12.2024	31.12.2023
Verilen depozito ve teminatlar	-	9.338
Toplam	-	9.338

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

Diğer Borçlar	31.12.2024	31.12.2023
Diğer borçlar	-	376.680
Toplam	-	376.680

7. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2024	31.12.2023
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.036.795	2.075.095
Personele borçlar	-	569.694
Toplam	1.036.795	2.644.789

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler-Kısa Vadeli	31.12.2024	31.12.2023
Verilen sipariş avansları	2.717.205	1.968.620
Toplam	2.717.205	1.968.620
Peşin Ödenmiş Giderler-Uzun Vadeli	31.12.2024	31.12.2023
Verilen sipariş avansları	197.191	-
Toplam	197.191	-

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

9. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE VARLIKLAR

Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili giderleri aşağıdaki gibidir

Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	31.12.2024	31.12.2023
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	299.288	432.108
Toplam	299.288	432.108

10. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2024	31.12.2023
Personel avansları	8.904.913	1.148.546
Devreden KDV	5.142.036	-
Toplam	14.046.949	1.148.546

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.12.2024	31.12.2023
Ödenecek vergi ve fonlar	9.433.275	6.979.716
Taksitlendirilmiş vergi yükümlülükleri	1.105.228	1.809.730
Toplam	10.538.503	8.789.446

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlıklar	1.01.2024	Girişler	31.12.2024
Taşıtlar	326.863	-	326.863
Demirbaşlar	3.154.991	371.687	3.526.678
Toplam	3.481.854	371.687	3.853.541

Birikmiş Amortismanlar(-)	1.01.2024	Amortisman Gideri	31.12.2024
Taşıtlar	(203.013)	(32.776)	(235.789)
Demirbaşlar	(1.201.923)	(387.706)	(1.589.629)
	(1.404.936)	(420.482)	(1.825.418)

Net Değer	2.076.918	2.028.123
------------------	------------------	------------------

Maddi Duran Varlıklar	1.01.2023	Girişler	31.12.2023
Taşıtlar	326.863	-	326.863
Demirbaşlar	2.196.704	958.287	3.154.991
Toplam	2.523.567	958.287	3.481.854

Birikmiş Amortismanlar(-)	1.01.2023	Amortisman Gideri	31.12.2023
Taşıtlar	(170.329)	(32.684)	(203.013)
Demirbaşlar	(859.366)	(342.557)	(1.201.923)
	(1.029.695)	(375.241)	(1.404.936)

Net Değer	1.493.872	2.076.918
------------------	------------------	------------------

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	18.349	-	-	18.349
Toplam	18.349	-	-	18.349
Birikmiş Amortismanlar(-)	1.01.2024	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	(5.185)	(6.486)		(11.671)
	(5.185)	(6.486)	-	(11.671)
Net Değer	13.164			6.678

Önceki Dönem

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Haklar	28.035	-	(9.686)	18.349
Toplam	28.035	-	(9.686)	18.349
Birikmiş Amortismanlar(-)	1.01.2023	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2023
Haklar	(8.712)	(5.221)	8.748	(5.185)
	(8.712)	(5.221)	8.748	(5.185)
Net Değer	19.323			13.164

13. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

		31.12.2024		31.12.2023
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
Sermaye düzeltme farkları		6.843.972		6.843.972
Toplam		7.843.972		7.843.972
		31.12.2024		31.12.2023
Tan.fay.plan. yeniden ölçüm kazanç/kayıpları		415.759		(499.116)
Toplam		415.759		(499.116)

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler, önceki dönemin kârından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kâr dağıtımını dışındaki belli amaçlar için ayrılmış yedeklerdir.

Genel Kanuni Yasal Yedekler, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesine göre ayrılır ve bu maddede belirlenen esaslara göre kullanılır.

	31.12.2024	31.12.2023
Yasal yedekler	26.590	26.590
Diğer sermaye yedekleri	7.675	7.675
Toplam	34.265	34.265

	31.12.2024	31.12.2023
Geçmiş yıllar kârları/(zararları)	(11.970.383)	(10.724.717)
Toplam	(11.970.383)	(10.724.717)

	31.12.2024	31.12.2023
A.Dönem Net Karı(Zararı)	5.032.604	(1.245.666)
B.Karşılaştırılabilir Hisse senedi sayısı	1.000.000	1.000.000
Nominal hisse senedi sayısı	1.000.000	1.000.000
A/B.Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	5,03	(1,25)

14. ERTELENMİŞ VERGİ

	31.12.2024	31.12.2023
Dönem karı vergi ve diğer yasal yükümlülükler karşılıkları	2.223.782	-
Dönem karının peşin ödenen vergi ve diğer yükümlülükler(-)	-	-
Toplam	2.223.782	-

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranı %25'tir (31.12.2023: %25).

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla dönem vergi geliri/gideri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Dönemin vergi geliri/gideri	(2.223.782)	-
Ertelenen vergi geliri/gideri	328.197	104.574
Toplam	(1.895.585)	104.574

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Dönem Kar/Zararda Muhasebeleştirilen	31.12.2024		31.12.2023	
	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Diğer Alacaklar	82.715	20.679	109.894	27.474
Maddi Duran Varlıklar	(981.972)	(245.493)	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(9.235)	(2.309)	-	-
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6.674	1.669	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	(85)	(22)	-	-
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	2.457.373	614.343	2.520.842	630.210
Net Ertelenen Vergi	1.555.470	388.867	2.630.736	657.684

Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen	31.12.2024		31.12.2023	
	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
- Maddi Duran Varlık Değerleme Artışları	-	-	1.008.440	(252.110)
- Tan.Fay.Plan. Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	449.339	(33.580)	-	-
Toplam Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	449.339	(33.580)	1.008.440	(252.110)

Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı	2.004.809	355.287	3.639.176	405.574
Toplam		355.287		405.574

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Rapor tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlar Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2024	31.12.2023
İzin karşılığı	-	113.851
Toplam	-	113.851

Çalışanlar Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31.12.2024	31.12.2023
Kıdem tazminatı karşılığı	2.457.373	2.406.990
Toplam	2.457.373	2.406.990

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

Şirket tüm personelinin erkeklerde 25, kadınlarda 20 yıl çalışarak kıdemi doldurduğunda işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %35 (31.12.2023: %49) oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %45 (31.12.2023: %32) oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı tutarı, her yıl yeniden belirlenen bir üst sınıra tabidir. Bu hesaplar sırasında kıdem tazminatına esas ücretin üst sınırı dikkate alınmıştır. Bu üst sınır 31.12.2024 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655,43 TL'dir (31.12.2023: 35.058,58 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. 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. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

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

Kıdem Tazminatı Karşılıkları	31.12.2024	31.12.2023
Dönem başı kıdem tazminatı	2.520.841	782.475
Parasal kayıp kazançların etkisi	(853.705)	(307.595)
İşten ayrılanlara yapılan ödemeler	-	(930.443)
Faiz maliyeti	583.498	255.891
Cari hizmet maliyeti	1.222.018	1.666.532
Aktüeryal kayıp/kazançlar	(1.015.279)	1.053.981
Toplam	2.457.373	2.520.841

16. TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in taahhütler koşullu varlık ve yükümlülükler bulunmamaktadır.

31.12.2024

Şirket Tarafından Verilen TRİK'ler	TL	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kisiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	17.000.000	17.000.000
-Teminat mektubu/çeki	17.000.000	17.000.000
-İpotek	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kisilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TR'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TR'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	17.000.000	17.000.000

17. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Raporlanan döneme ait satışlar ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Gayrimenkul değerlendirme hizmet gelirleri	120.198.099	100.564.886
Satışların maliyeti	(93.552.419)	(93.681.363)
Brüt satış karı	26.645.680	6.883.523

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

18. FAALİYET GİDERLERİ

Raporlama dönemi itibarıyla genel yönetim giderlerine ilişkin detay aşağıdaki gibidir.

Genel Yönetim Giderleri	31.12.2024	31.12.2023
Vergi, resim, harç giderleri	91.231	5.225.943
Seyahat giderleri	369.462	-
Dışardan sağlanan faydalar	-	4.416.530
Komisyon giderleri	4.425	-
Dava ve noter giderleri	20.384	-
Tescil ve aidat giderleri	140.995	-
Muhtelif giderler	816.573	-
Kira giderleri	941.250	-
Temsili ağırlama giderleri	1.311.666	-
Ofis giderleri	459.464	-
Danışmanlık giderleri	6.560.855	-
Hizmet bedeli	9.272.720	-
Kanunen kabul edilmeyen giderler	1.905.350	-
Toplam	21.894.375	9.642.473

19. DİĞER FAALİYET GELİR VE GİDERLERİ

Raporlama dönemi itibarıyla diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31.12.2024	31.12.2023
Diğer gelirler(*)	1.425.052	1.233
Konusu kalmayan karşılıklar	-	6.680
Toplam	1.425.052	7.913

(*) Diğer gelirlerin 1.058.072 TL'lik kısmı işveren teşvik indiriminden oluşmaktadır.

Raporlama dönemi itibarıyla diğer faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31.12.2024	31.12.2023
Karşılık giderleri	(6.600)	(99.923)
Diğer giderler	(29.384)	(96.821)
Toplam	(35.984)	(196.744)

20. FİNANSAL GELİR VE GİDERLER

Raporlanan dönemlere ilişkin finansal gelirlerine ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	31.12.2024	31.12.2023
Faiz gelirleri	-	257.670
Toplam	-	257.670

Raporlanan dönemlere ilişkin finansal giderlerine ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	31.12.2024	31.12.2023
Faiz gideri	(713.168)	(277.242)
Kur farkı gideri	(11.009)	-
Toplam	(724.177)	(277.242)

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)***21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER**

Raporlanan dönemlere ilişkin yatırım faaliyet gelirlerine ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31.12.2024	31.12.2023
Duran varlık satış karı	-	1.711
Toplam	-	1.711

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31.12.2024	31.12.2023
Ortaklardan alacak	3.669.480	2.653.740
Toplam	3.669.480	2.653.740

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski: Karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal amaca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara 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:

31.12.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski		1.520.758	2.653.740	2.651.448	172.107
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri		1.520.758	2.653.740	2.651.448	172.107
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)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer 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

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Kredi Riski (Devamı):

31.12.2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	-	1.760.162	2.653.740	2.651.450	196.215
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1.760.162	2.653.740	2.651.450	196.215
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer 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

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden 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;

31.12.2024						
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	24.581.078	24.581.078	22.123.705	-	-	2.457.373
Finansal Borçlar	635.922	635.922	635.922	-	-	-
Ticari Borçlar	9.189.307	9.189.307	9.189.307	-	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	-	-	-	-	-	-
Çalışanlara Borçlar	1.036.795	1.036.795	1.036.795	-	-	-
Diğer Borçlar	-	-	-	-	-	-
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Borçlar	-	-	-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Türev Araçlar	-	-	-	-	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	-	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Gelirler	723.178	723.178	723.178	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	2.457.373	2.457.373	-	-	-	2.457.373
Diğer Karşılıklar	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	10.538.503	10.538.503	10.538.503	-	-	-

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Likidite Riski (Devamı);

31.12.2023						
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	18.199.460	52.168.504	15.724.158	-	-	36.444.346
Finansal Borçlar	233.914	233.914	233.914	-	-	-
Ticari Borçlar	3.553.339	3.553.339	3.553.339	-	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	-	-	-	-	-	-
Çalışanlara Borçlar	2.644.790	2.644.790	2.644.790	-	-	-
Diğer Borçlar	376.680	376.680	376.680	-	-	-
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Borçlar	-	-	-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Türev Araçlar	-	-	-	-	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	-	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Gelirler	80.449	80.449	80.449	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	2.520.842	36.489.886	45.540	-	-	36.444.346
Diğer Karşılıklar	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	8.789.446	8.789.446	8.789.446	-	-	-

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Yabancı Para Pozisyonu

Rapor tarihi itibarıyla, orijinal yabancı para ve TL karşılıkları cinsinden varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır. (31.12.2023: Bulunmamaktadır.)

Sermaye Riski Yönetimi

Şirket sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Şirket sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam yükümlülük tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

	31.12.2024	31.12.2023
Toplam borçlar	26.804.860	18.199.458
Nakit ve nakit benzerleri	(182.251)	(497.916)
Net Borç	26.622.609	17.701.542

	31.12.2024	31.12.2023
Net borç	26.622.609	17.701.542
Toplam Özkaynaklar	1.346.028	(4.591.262)
Toplam Sermaye	27.968.637	13.110.280
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	0,95	1,35

	31.12.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar	25.573.798	11.103.202
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	24.347.487	15.792.468
Cari Oran	1,05	0,70

	31.12.2024	31.12.2023
Finansal Borçlar	635.922	233.914
Toplam Aktif	28.161.077	13.608.196
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	0,023	0,017

24. FİNANSAL TABLOLARIN ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

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

25. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

26. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nin 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması kapsamında raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 140.000 TL'dir. (31.12.2023: 108.284 TL).