

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 HESAP
DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Yönetim Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**1) Görüş**

Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Şirket)'in 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu, 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 şekilde sunulmaktadır.

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'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak 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) Dikkat Çeken Hususlar

Görüşümüzü değiştirmemekle birlikte aşağıdaki hususa dikkat çekmek isteriz.

20 Nolu dipnotta açıklandığı üzere şirket ortakları cari dönemde şirketten 152.000 TL borç kullanmıştır. Görece küçük bir rakam gibi görünse de Şirket'in hizmet sektöründe olması ve aktifine kayıtlı duran varlıklarının küçük tutarlarda olması gibi sebeplerden bu tutar şirket aktifinin önemli bir kalemini oluşturmaktadır.

4) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacakların tahsil imkanı, beklenen kredi zararları yönetim tahmin ve varsayımlarını içermesi sebebiyle önem arz etmektedir. İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar, Şirket yönetimince alınan teminatlar, geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak beklenen kredi zararı düşüldükten sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.	Denetimimiz sırasında İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacakların geri kazanılabilirliği ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığının hesaplamasına ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır; - Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin kredi tahsis, kullandırım, alınan teminat, fatura ve tahsilat süreçleri değerlendirilmiştir. - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar'a ilişkin yaşlandırma çalışmaları kontrol edilerek, vadesi geçen ve tahsil edilemeyen alacaklar kontrol edilmiştir.
Ortaklardan Alacaklar	
Cari dönemde 152.000 TL şirket ortaklarından alacaklar olarak raporlanmıştır. Tutara ilişkin faiz hesaplanmamış herhangi bir yazılı sözleşme yapılmamıştır.	Konu ile ilgili Denetim prosedürlerimiz; borcun geri ödenmesi ihtimalinin değerlendirilmesine ilişkin ortaklarla yapılan görüşmeler ve yapılmış olan doğrulamalardır.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimin Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS")'na göre hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur.

Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'in, 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.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının 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, açıklamaları da dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları, gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş 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 belirlemektediriz. 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.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

İstanbul, 20.06.2019

Artı Değer Uluslararası Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.
Member of Jeffreys Henry International

Murat ERİŞTİ

Sorumlu Ortak Başdenetçi



İçindekiler

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU	2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU (BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ)	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	16
NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR	16
NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR	16
NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	17
NOT 7 – MADDİ DURAN VARLIKLAR	17
NOT 8 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	18
NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	18
NOT 10 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA KARŞILIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER ..	18
NOT 11 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	19
NOT 12 – ÖZKAYNAKLAR	19
NOT 13 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETLERİ	19
NOT 14 – PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ	20
NOT 15 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)	20
NOT 16 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER (-)	21
NOT 17 - FİNANSMAN GİDERLERİ	21
NOT 18 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	21
NOT 19 – HİSSE BAŞINA KAR / (ZARAR)	22
NOT 20 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	23
NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	23
NOT 22 – BİLANÇO SONRASI OLAYLAR	23



DEMİR GAYRİMENKUL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak "TL" ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	543.960	739.380
Finansal Yatırımlar			
- Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	4	-	268.687
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	301.401	99.376
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6-20	150.000	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	584	695
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	9.139	20.265
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	2.131	-
Diğer Dönen Varlıklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	11	142.749	92.848
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.149.964	1.221.251
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar.			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	-	-
Maddi Duran Varlıklar	7	25.637	27.111
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	18	11.500	763
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		37.137	27.874
TOPLAM VARLIKLAR		1.187.101	1.249.125



Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

DEMİR GAYRİMENKUL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak "TL" ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR	Dipnot		
<u>Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>			
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	62.447	84.172
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8	37.891	35.902
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	1.202	22.930
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		101.540	143.004
<u>Uzun Vadeli Yükümlülükler</u>			
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	10	9.733	-
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.733	-
<u>ÖZKAYNAKLAR</u>			
Ödenmiş Sermaye	12	300.000	300.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-	-
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	12	8.012	-
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler			
- Yasal Yedekler	12	7.211	7.211
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	12	548.909	392.036
Dönem Net Kârı/Zararı		211.696	406.874
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.075.828	1.106.121
TOPLAM KAYNAKLAR		1.187.101	1.249.125



Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

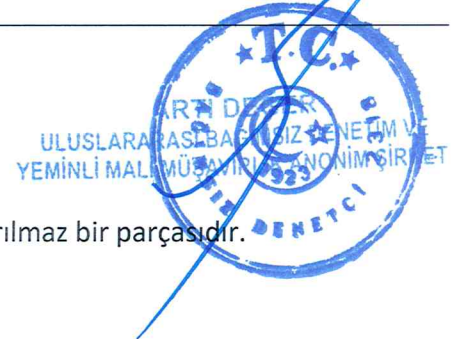
DEMİR GAYRİMENKUL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMLERİNE AİT

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2017
	Dipnot		
Hasılat	13	1.692.477	1.617.744
Satışların Maliyeti (-)	13	(985.996)	(854.427)
BRÜT KAR / (ZARAR)		706.481	763.317
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(305.419)	(288.617)
Pazarlama Giderleri (-)	14	(13.905)	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	-	6.066
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	15	(133.428)	(1.065)
Esas Faaliyet Kârı / (Zararı)		253.729	479.701
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	16	28.336	30.930
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		282.065	510.631
Finansman Giderleri (-)	17	(1.808)	(1.840)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		280.257	508.791
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri			
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri	18	(79.298)	(103.162)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	18	10.737	1.245
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		211.696	406.874
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		211.696	406.874
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
<u>Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</u>			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Sonrası		8.012	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		8.012	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		219.708	406.874



Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

DEMİR GAYRİMENKUL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir).

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(221.948)	441.150
Dönem Karı (Zararı)		
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	211.696	406.874
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	7.786	10.881
Değer Düşüklüğü / (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	33.295	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	9.733	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	(28.336)	(7.956)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	1.808	1.840
Aktüeryal Ölçüm (Kazanç) Kayıpları ile ilgili Düzeltmeler	8.012	-
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	(10.737)	(763)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	268.687	(22.974)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(230.436)	83.175
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		
- İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	(150.000)	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	111	-
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11.126	(6.669)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(21.725)	10.966
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	1.989	(2.046)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(21.728)	21.430
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	(61.098)	(53.608)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		
Ödenen Temettüleri	(250.000)	-
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	(2.131)	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	28.336	14.022
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	6.066
Alınan Faiz	28.336	7.956
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(1.808)	(1.840)
Ödenen Faiz	(1.808)	(1.840)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT		
D. BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(195.420)	453.332
E. Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
F. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (E+F)	(195.420)	453.332
G. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	739.380	286.048
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (F+G)	543.960	739.380

Takip eden notlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. 18.05.2011 tarihinde kurulmuş ve Türkiye’de tescil ettirilmiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu’nun izni ile gayrimenkul ve türevleri değerlendirme faaliyetleri yapmaktadır.

Şirket’in kayıtlı adresi aşağıdaki gibidir:

Balgat Mah. 1419 Sokak No:26/5 Balgat Çankaya / ANKARA

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde çalışan ortalama personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2018- 31 Aralık 2018	01 Ocak 2017- 31 Aralık 2017
Ofis Personeli	6 Kişi	6 Kişi

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Pay tutarı TL	Pay yüzdesi %	Pay tutarı TL	Pay yüzdesi %
Özgür Erdem İncesu	120.000	%40	120.000	%40
Ahmet Türköz	90.000	%30	90.000	%30
Zeynep İncesu	90.000	%30	57.000	%19
Sema İnan	-	-	12.000	%4
Çiğdem İncesu Aliprandi	-	-	15.000	%5
Mert Yurtseven	-	-	3.000	%1
Sami Sivrikaya	-	-	3.000	%1
Toplam	300.000	%100	300.000	%100

Finansal tabloların onaylanması

1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait finansal tablolar, 15.03.2019 tarihinde onaylanmıştır. Finansal tablolar, Genel Kurul’da onaylanması sonucu kesinleşecektir.



NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar

Şirket'in finansal tabloları, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS- TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TMS-TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, makul değerleri ile gösterilen maddi duran varlık grubundan arazi ve arsalar, binalar ve yerüstü düzenleri ile yine, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" da belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2.2 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolarının düzeltilmesi

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

TFRS 15 "Müşteri sözleşmelerinden doğan hasılat" standardının ilk defa uygulanması:

Şirket, TFRS 15 "Müşteri sözleşmelerinden doğan hasılat" standardını 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla kümülatif etki yöntemiyle muhasebeleştirmiştir. Bu yöntem ile geçmiş yıllara ait finansal tabloların yeniden düzenlenmesine gerek kalmamış ve geçmiş yıl finansal tabloları TMS 18'e uygun olarak sunulmuştur. İlk defa uygulama sonucunda 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla önemlilik ilkesi dahilinde geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmesi gereken bir etki olmamıştır.

TFRS 9 "Finansal araçlar" standardının ilk defa uygulanması:

Şirket, TFRS 9 "Finansal araçlar" standardını, sınıflandırma ve ölçüm değişikliklerini, beklenen kredi riski modeli de dahil olmak üzere 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla uygulamıştır. Şirket standardın geçiş etkisini kolaylaştırılmış yöntemle göre muhasebeleştirmiş, bu nedenle geçmiş yıllara ait finansal tabloların yeniden düzenlenmesine gerek kalmamış ve geçmiş yıl finansal tabloları TMS 39'a uygun olarak sunulmuştur. İlk defa uygulama sonucunda 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla önemlilik ilkesi dahilinde geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmesi gereken bir etki olmamıştır.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiş olup söz konusu sınıflama farklılıklarının, Şirket'in sahip olduğu finansal varlıkların sınıflama ve ölçümleri üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır:

Finansal Varlıklar	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma
Nakit ve nakit benzerleri	Kredi ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Ticari alacaklar	Kredi ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Diğer alacaklar	Kredi ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Finansal Yükümlülükler	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet

2.3 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.4 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler

a) 31 Aralık 2018 tarihinden itibaren yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

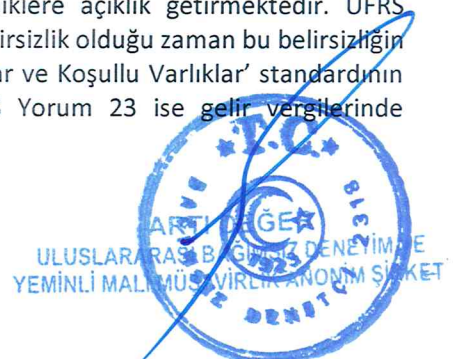
- **TFRS 9 "Finansal araçlar"** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- **TFRS 15 "Müşteri sözleşmelerinden doğan hasılat"**, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır. Standart aynı zamanda edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asıl midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dâhil etmiştir.
- **TFRS 2 (değişiklikler) "Hisse bazlı ödemeler"**, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2'nin esaslarına bir istisna

getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

- **2014–2016 dönemi yıllık iyileştirmeler**, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - TFRS 1, "Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması", TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnaları kaldırılmıştır.
 - TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.
- **TFRS Yorum 22, "Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri"**, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

b) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 9, "Finansal araçlardaki değişiklikler"**; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- **TFRS 16 "Kiralama işlemleri"**, 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini almakta ve kiralayan durumundaki şirketler açısından muhasebeleştirmeye geniş kapsamlı değişiklikler getirmektedir. Mevcut TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundadır. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir 'varlık kullanım hakkı'nı bilançolarına yansıtmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebeleştirme neredeyse aynı kalmaktadır.
- **TFRS Yorum 23 "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler"**, 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde

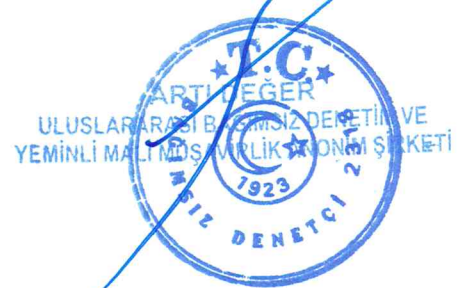


belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir.

Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

- **2015-2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
 - TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri', kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
 - TFRS 11 'Müşterek Anlaşmalar', müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
 - TMS 12 'Gelir Vergileri', işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
 - TMS 23 'Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
 - TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar"; planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması. Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınmalıdır.
- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i. TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii. önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi , ve
 - iii. önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
- **TFRS 3'teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılama için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır.



2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.5.1 Hasılat

Şirket, hasılatın muhasebeleştirilmesinde TFRS 15 "Müşteri sözleşmelerinden doğan hasılat" standardına uygun olarak aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

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

Şirket, ancak aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda, müşteriyle yapılan bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü veya diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığında hak kazanacağı bedeli tahsil edecek olması muhtemeldir. Şirket bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeme kabiliyetini ve niyetini dikkate alır. Şirket'in tahsiline hak kazanacağı bedel, müşterisine bir fiyat avantajı teklif etmesi nedeniyle, sözleşmede belirtilen fiyattan düşük olabilir.

2.5.2 Maddi duran varlıklar

Arazi ve arsalar ile binalar ve yerüstü düzenleri dışındaki, diğer bütün maddi duran varlıklar elde etme maliyetlerinden bilanço tarihine kadar olan birikmiş amortismanları ve varsa değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların amortisman dönemleri, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıda belirtilmiştir:

Taşıtlar ve demirbaşlar	4 - 10	yıl
Özel maliyetler	3 - 10	yıl

Maddi varlıklarda değer düşüklüğü olduğuna işaret eden koşulların mevcut olması halinde, olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla inceleme yapılır ve bu inceleme sonunda maddi varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi varlığın mevcut kullanımından gelecek net nakit akışları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.

Maddi varlıkların elden çıkartılması dolayısıyla oluşan kar ve zararlar, yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler kalemleri altında muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluşukça kar veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

2.5.4 Finansal araçlar

a) Finansal varlıklar

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

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar:

Sözleşmeye dayalı nakit akışlarının tahsil edilmesi iş modelinin benimsendiği, sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklar itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakların önemli bir finansman bileşeni içermemesi nedeniyle değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçmiştir. Buna göre Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmekte ve hesaplamalarında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte geleceğe yönelik tahminleri dikkate almaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar:

Şirket'in sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme ve/veya satış yapma iş modelini benimsediği varlıklar gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü:

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

b) 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.

c) Türev finansal araçlar ve finansal riskten korunma muhasebesi

Türev finansal araçlar ilk olarak ilgili türev sözleşmenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla gerçeğe uygun değeri ile kayıtlara yansıtılmakta, izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir.

2.5.5 Kur değişiminin etkileri

Dönem içinde gerçekleşen yabancı para cinsinden işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları esas alınarak kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur farkı gelir ve giderleri, kredi ve mevduatlara ilişkin olanlar hariç gelir tablosunda diğer faaliyetlerden oluşan gelirler / giderler altında muhasebeleştirilir. Döviz dayalı kredi ve mevduatların çevirimlerinden doğan kur farkı gelir ve giderleri finansal gelirler veya finansal giderler altında muhasebeleştirilir. Yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan geçerli para birimine çevrilir.

2.5.6 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Karşılıklar, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğünün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün varlıklar ve yükümlülükler finansal tablolara dâhil edilmemekte ve şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

2.5.7 İlişkili taraflar

Ortaklar, önemli yönetim personeli ve yönetim kurulu üyeleri, yakın aile üyeleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar Demir Gayrimenkul'a dahil şirketler ve onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

2.5.8 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla Türkiye'de geçerli olan vergi oranı kullanılarak hesaplanır.

Ertelenmiş vergi, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

İndirimli kurumlar vergisi ödenmesine imkân veren yatırım teşvikleri, hak edilen vergi avantajı üzerinden ve söz konusu teşvikten doğan avantajdan faydalanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla ertelenmiş vergi varlığı hesaplamasına konu edilmektedir.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş 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.

2.5.9 Çalışanlara sağlanan faydalar / Kıdem tazminatları

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in Türk İş Kanunu ve Türkiye'de geçerli olan kanunlar uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket tarafından yapılan varsayımlara uygun olarak net bugünkü değerine göre indirgenmiş ve finansal tablolara yansıtılmıştır. TMS 19 uyarınca söz konusu ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilir.

2.5.10 Pay başına kazanç

Gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

2.5.11 Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansal faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve bu faaliyetlerinden elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde 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.

2.5.12 Netleştirme / mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları veya fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplulaştırılarak gösterilir. İşlem ve olayın özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayın net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların, değer düşüklüğü düşüldükten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez. Şirket'in normal iş akışı içinde gerçekleştirdiği işlemler sonucunda, "Hasılat" başlıklı kısımda tanımlanan gelirler dışında elde ettiği gelirler, işlem veya olayın özüne uygun olması şartıyla, net değerleri üzerinden gösterilir.

2.5.13 Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

2.5.14 Borçlanma maliyetleri

Amaçlanan kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman gerektiren özellikli varlıkların edinimi, inşaatı ve üretimi ile ilgili olan genel ve özellikli borçlanma maliyetleri, ilgili varlıkların amaçlanan kullanıma veya satışa hazır olmasına kadar geçen süre boyunca bu varlıkların maliyetlerine eklenir. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılır.

2.5.15 İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.7 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir.

2.8 Kullanılan Para Birimi

Şirket'in her bir şirketinin finansal tablo kalemleri, söz konusu şirketin içinde bulunduğu ve operasyonlarını sürdürdüğü ana ekonomide geçerli olan para birimi cinsinden ölçülmüştür ("fonksiyonel para birimi"). Finansal tablolar ana şirketin fonksiyonel para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden hazırlanmış ve sunulmuştur.

Şirket'in tek bir alanda faaliyet göstermesi, Türkiye dışında faaliyeti bulunmaması ve diğer faaliyetinin kendi başına toplam faaliyetler içerisinde önem arz etmemesi sebebiyle finansal bilgiler faaliyet bölümlerine göre raporlanmamıştır.



DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kasa	6.456	254.964
Bankalar		
<i>Vadesiz TL mevduatlar</i>	116.632	484.416
<i>Vadesiz USD mevduat</i>	420.872	-
Toplam	543.960	739.380

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Özel Kesim Tahvil, Senet, Bono	-	268.687
Toplam	-	268.687

NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

<i>Kısa vadeli ticari alacaklar</i>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar	301.401	99.376
Şüpheli ticari alacaklar	33.295	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(33.295)	-
Toplam	301.401	99.376

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ticari alacakların ortalama vadesi 17 gündür (31 Aralık 2017: 22 gün).

Şirket tahsil imkânı kalmayan alacakları için geçmiş tecrübelerine dayanarak şüpheli alacak karşılığı ayırmıştır.

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllar için şüpheli ticari alacaklar karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Açılış bakiyesi	-	-
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	33.295	-
Konusu kalmayan karşılık	-	-
31 Aralık itibarıyla	33.295	-

<i>Kısa vadeli ticari borçlar</i>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	62.447	84.172

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ticari borçların ortalama vadesi 12 gündür (31 Aralık 2016: 20 gün).



DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

<i>Diğer kısa vadeli alacaklar</i>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan alacaklar (not 20)	152.000	-
Vergi alacakları	-	111
Verilen depozito ve teminatlar	584	584
Toplam	152.584	695

<i>Diğer kısa vadeli borçlar</i>	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Sigorta Prim	-	21.430
Diğer Çeşitli Borçlar	1.202	1.500
Toplam	1.202	22.930

NOT 7 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2018
<i>Maliyet</i>				
Taşıtlar	25.743	-	-	25.743
Demirbaşlar	22.475	6.496	-	28.971
	48.218	6.496	-	54.714
<i>Birikmiş amortisman</i>				
Taşıtlar	(3.432)	(5.149)	-	(8.581)
Demirbaşlar	(17.674)	(2.822)	-	(20.496)
	(21.107)	(7.971)	-	(29.077)
Net Defter Değeri	27.111			25.637

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2017
<i>Maliyet</i>				
Taşıtlar	12.900	25.743	(12.900)	25.743
Demirbaşlar	20.526	2.133	-	22.659
Diğer M. Duran varlıklar	184	-	(184)	-
	33.610	27.692	(13.084)	48.402
<i>Birikmiş amortisman</i>				
Taşıtlar	(5.913)	(5.045)	7.525	(3.433)
Demirbaşlar	(15.651)	(2.023)	-	(17.674)
Diğer M. Duran varlıklar	(184)	-	184	-
	(21.748)	(7.068)	7.709	(21.291)
Net Defter Değeri	11.862			27.111



DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 8 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergiler	25.045	30.502
Sosyal güvenlik primleri	12.846	5.400
Toplam	37.891	35.902

NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibariyle uzun vadeli peşin ödenen giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gelecek yıllara ait sigorta giderleri	7.446	20.265
Verilen sipariş avansları	1.693	-
Toplam	9.139	20.265

NOT 10 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA KARŞILIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	9.733	-

Ödenecek tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle 5.434,42 TL (31 Aralık 2017: 4.732,48 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle karşılıklar yıllık % 20,30 enflasyon oranı ve % 3,11 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2017: % 15,97 enflasyon ve % 3,62 reel iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Şirketin kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında ortalama işe devam etme olasılığı hesaplanmış ve indirgenmiş kıdem tazminatı karşılığı tutarı bu oran esas alınarak hesaplanmıştır.



DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 11 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	129.749	89.898
İş Avansları	13.000	2.950
Toplam	142.749	92.848

NOT 12 – ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in sermayesi 300.000 TL olup, 100 paya bölünmüştür. (31 Aralık 2017: 100 pay)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibariyle Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Pay tutarı TL	Pay yüzdesi %	Pay tutarı TL	Pay yüzdesi %
Özgür Erdem İncesu	120.000	%40	120.000	%40
Ahmet Türköz	90.000	%30	90.000	%30
Zeynep İncesu	90.000	%30	57.000	%19
Sema İnan	-	-	12.000	%4
Çiğdem İncesu Aliprandi	-	-	15.000	%5
Mert Yurtseven	-	-	3.000	%1
Sami Sivrikaya	-	-	3.000	%1
Toplam	300.000	%100	300.000	%100

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ödenmiş Sermaye	300.000	300.000
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	8.012	-
Yasal yedekler	7.211	7.211
Geçmiş yıllar karları veya zararları	548.909	392.036
Dönem net karı/Zararı	211.696	406.874
Toplam Özkaynaklar	1.075.828	1.106.121

NOT 13 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETLERİ

Şirketin 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibariyle satışlar ve satışların maliyetleri aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Yurtiçi satışlar	1.692.477	1.617.744
Satışların maliyeti (-)	(985.996)	(854.427)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar	706.481	763.317



DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 14 – PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

	01.Ocak.2018 31.Aralık.2018	01.Ocak.2017 31.Aralık.2017
Genel Yönetim Giderleri		
Yönetim Hakkı Huzur Giderleri	(131.399,92)	(144.654,69)
Diğer Genel Yönetim Giderleri	(21.109,50)	(25.153,31)
Müşavirlik ve Denetim Giderleri	(10.286,00)	(31.960,00)
Kiralama Giderleri	(25.074,60)	(21.120,00)
Büro Giderleri	(23.463,00)	(21.072,00)
Nakil Vasıta Giderleri	(15.008,00)	(13.902,00)
Personel Giderleri	(15.681,00)	(9.279,00)
Amortisman ve Tükenme Payları	(7.637,26)	(6.743,00)
Vergi Resim Harç Sigorta Giderleri	(44.974,68)	(3.845,00)
Reklam ve Tanıtım Giderleri	(5.385,00)	(3.678,00)
Haberleşme Giderleri	(1.837,00)	(3.587,00)
Temsil ve Ağırlama Giderleri	(2.315,00)	(2.007,00)
Seyahat Giderleri	(1.248,00)	(1.615,00)
Toplam	(305.419)	(288.617)

	01.Ocak.2018 31.Aralık.2018	01.Ocak.2017 31.Aralık.2017
Pazarlama Giderleri		
Reklam ve Promosyon Giderleri	(13.905)	-

NOT 15 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibariyle diğer faaliyet gelirleri aşağıdadır;

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Araç Satış karı	-	6.066

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibariyle diğer faaliyet giderleri aşağıdadır;

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Kambiyo zararları	(50.776)	-
Karşılık giderleri	(74.488)	-
Diğer giderler	(8.164)	(1065)
Toplam	(133.428)	(1.065)



Kurumlar vergisi

Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2015 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20,90'dır. (Hesaplanan verlerden %5 indirim hakkı bulunmaktadır. (2016: %20). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25'inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı %15 olarak uygulanmaktadır. Şirket tam mükellef kurumlar dağıtılan kar paylarından stopaj hesaplamamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 2017 itibarıyla Kurumlar Vergisi Varlıkları/ (Yükümlülükleri) aşağıdadır:

Cari vergi yükümlülüğü	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kurumlar Vergisi karşılığı	79.298	103.162
Peşin ödenen vergiler	(79.298)	(103.162)
(Ödenecek) / İade Alınacak kurumlar vergisi	-	-

NOT 19 – HİSSE BAŞINA KAR / (ZARAR)

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla hisse başına karı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedi	100	100
Net dönem karı	211.696	406.874
Hisse başına kazanç	2.116,96	4.068,74



NOT 20 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Özgür Erdem İncesu	50.000	-
Ahmet Türköz	50.000	-
Zeynep İncesu	50.000	-

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bilanço içi finansal risk yönetiminde Şirket'in varlık ve yükümlülüklerini etkileyebilecek kur riski, faiz riski ve likidite riskleri tanımlanmakta, ölçülmekte, yönetilmekte ve raporlanmaktadır.

Kredi riski

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir.

Şirketin kredi riski yoktur.

NOT 22 – BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Yoktur.

