

**DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK – 31 ARALIK 2021
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01.01. – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na
Ankara / Türkiye

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi' nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; 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 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("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 bildirmemekteyiz.

3.1 Nakit ve nakit benzerleri

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihli finansal tabloları içerisinde yer alan nakit ve nakit benzerleri finansal tablo kalemi, finansal durum tablosunda %55 oranla önemli bir yer kaplamaktadır. Bu nedenle nakit ve nakit benzerleri finansal tablo kaleminin TMS 7 "Nakit Akış Tablosu" standardının gerekliliklerini karşılayıp karşılamadığı hususu denetimimiz bakımından önemli bir konudur.

3.1.1 Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı

Gerçekleştirdiğimiz bağımsız denetim sırasında, nakit ve nakit benzerleri finansal tablo kaleminin TMS 7 "Nakit Akış Tablosu" standardının gerekliliklerini karşılayıp karşılamadığı hususu ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:

- Şirket'in nakit ve nakit benzerleri ile ilgili muhasebe politikasının anlaşılması ve uygunluğunun değerlendirilmesi,
- Şirket'in vadeli mevduatlarının üç ay veya daha kısa bir vadeye sahip olması ile ilgili görüşülmesi,
- Nakit ve nakit benzerleri ile ilgili tüm banka mutabakat mektuplarının alınması ve kontrol edilmesi.

Nakit ve nakit benzerleri finansal tablo kaleminin TMS 7 "Nakit Akış Tablosu" standardının gerekliliklerini karşılayıp karşılamadığı hususu ilgili gerçekleştirdiğimiz denetim prosedürleri neticesinde önemli bir aykırılıkla karşılaşmamıştır.

3.2 Hasılatın kaydedilmesi

Şirket, 01.01.-31.12.2021 dönemi içerisinde 6.627.095 TL (01.01.-31.12.2020: 2.071.161 TL) tutarında satış hasılatı elde etmiştir. Hasılatın zamanında, doğru döneme kaydedilmesi ve finansal tablolara taşınma süreci, hasılatla ilişkin işlem sayısının fazlalığı nedeni ile Hasılat kalemi kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

3.2.1 Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı

Denetim prosedürleri, hasılatın zamanında ve doğru döneme kaydedilmesinin doğruluğunu araştırmak üzere tasarlanmıştır.

Denetim prosedürü olarak faturaları düzenlenmiş ancak risk ve mülkiyetlerin devredilmemiş olması durumlarını değerlendirmeye önem verilmiştir. Hasılatın TFRS 15'teki muhasebeleştirme sürecine uygun olarak finansal tablolara taşınması sorgulanmıştır. Dönem içerisinde ve kapanıştan sonraki dönemlerde yapılan satışlar örneklem yöntemiyle seçilerek hasılat kaydının doğru dönemlerde kayıtlara alınıp alınmadığı maddi doğruluk testleri ile değerlendirilmiştir. Satışlardan iadeler ve iskonto hesaplarında raporlama tarihinden sonraki dönemde yüksek tutarlı ve olağan olmayan bir iade ve iskonto olup olmadığı değerlendirilmiştir.

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 faaliyetleri 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 kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen 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 ve 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 yönetimce 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, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları,*devamı*

- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetimin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumludur. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

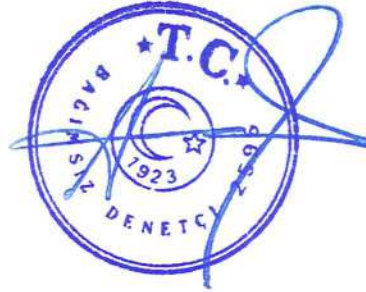
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1- TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 01 Ocak – 31 Aralık 2021 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. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran Mehmet Ali SOYALP'dir.

AKADEMİK BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.



MEHMET ALİ SOYALP
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 20.07.2022

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31.12.2021 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
 FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-13
DİPNOT 3 ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ.....	14-18
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	19
DİPNOT 5 TİCARİ ALACAKLAR.....	19
DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	20
DİPNOT 7 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	20
DİPNOT 8 DİĞER ALACAKLAR.....	20
DİPNOT 9 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	20
DİPNOT 10 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	21
DİPNOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	21
DİPNOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	22
DİPNOT 13 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	22
DİPNOT 14 TİCARİ BORÇLAR	23
DİPNOT 15 FİNANSAL BORÇLAR.....	23
DİPNOT 16 KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI.....	24
DİPNOT 17 ÖZKAYNAKLAR.....	25
DİPNOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	26
DİPNOT 19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	26
DİPNOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	27
DİPNOT 21 TFRS 9 UYARINCA BELİRLNEN DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KAZANÇLARI (KAYIPLARI) .	27
DİPNOT 22 FİNANSMAN GELİRLERİ.....	27
DİPNOT 23 FİNANSMAN GİDERLERİ	27
DİPNOT 24 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	28-30
DİPNOT 25 PAY BAŞINA KAZANÇ	30
DİPNOT 26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	31-37
DİPNOT 27 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	37

1
DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.761.162	1.230.317
Ticari alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	485.197	216.121
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	111	3.255
Peşin ödenmiş giderler	6	58.908	29.508
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		--	603
Diğer dönen varlıklar	10	581.194	168.640
Toplam dönen varlıklar		2.886.572	1.648.444
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	11.944	584
Maddi duran varlıklar	11	108.039	15.596
Maddi olmayan duran varlıklar	12	5.638	--
Kullanım hakkı varlıkları	13	115.954	--
Ertelenmiş vergi varlığı	24	54.188	31.748
Toplam duran varlıklar		295.763	47.928
Toplam varlıklar		3.182.335	1.696.372

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	15	92.753	--
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	15	120.341	--
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	14	398.252	124.197
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	7	271.977	34.446
Ertelenmiş gelirler	9	70.350	63.433
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	136.785	4.611
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	231.435	20.243
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		1.321.893	246.930
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	122.762	8.919
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		122.762	8.919
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	17.a	1.000.000	1.000.000
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler</i>			
- <i>Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazanç / (kayıpları)</i>	17.b	(50.840)	9.707
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17.d	41.973	41.973
Geçmiş yıllar karları	17.c	389.312	486
Net dönem karı		357.235	388.357
Toplam özkaynaklar		1.737.680	1.440.523
Toplam kaynaklar		3.182.335	1.696.372

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01.01.-31.12.2021 VE 01.01.-31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2020
Hasılat	18	6.627.095	2.071.161
Satışların maliyeti (-)	18	(5.700.269)	(1.513.724)
Brüt kar		926.826	557.437
Genel yönetim giderleri (-)		(912.519)	(152.717)
Pazarlama,satış ve dağıtım giderleri (-)		(1.218)	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	237.577	180.725
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	--	(99.751)
Esas faaliyet karı		250.666	485.694
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları/ (Kayıpları) / İptalleri	21	(7.375)	(3.094)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		243.291	482.600
Finansman gelirleri	22	264.476	15.244
Finansman giderleri (-)	23	(37.374)	(4.376)
Vergi öncesi kar		470.393	493.468
Dönem vergi gideri	24.a	(115.415)	(120.750)
Ertelenmiş vergi geliri	24.b	2.257	15.639
Net dönem karı		357.235	388.357
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	25	1.786	1.942
Hisse adedi	17.a	200	200
Diğer kapsamlı gider			
-Aktüeryal kayıp	17.b	(80.731)	(1.113)
-Vergi etkisi	24.b	20.183	278
Toplam kapsamlı gelir		296.687	387.522

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01.01.31.12.2021 VE 01.01-31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler	Aktüeryal kazanç/ (kayıp)	Kardan ayrılmış kıstlanmış yedekler	Birikmiş karlar / zararlar		Toplam öz kaynaklar
					Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	
01.01.2020 itibarıyla bakiye	300.000		10.543	7.211	529.803	165.446	1.012.577
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	165.446	(165.446)	--
Sermaye artışı	700.000	--	--	--	--	--	700.000
Toplam kapsamlı gelir	--	(836)	(836)	34.762	--	388.357	422.711
Kar dağıtımı	--	--	--	--	(694.763)	--	(694.763)
01.01.2021 itibarıyla bakiye	1.000.000		9.707	41.973	486	388.357	1.440.523
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	388.357	(388.357)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	(60.547)	(60.547)	--	--	357.235	296.687
Diğer değişiklikler nedeniyle artış	--	--	--	--	469	--	469
31.12.2021 itibarıyla bakiye	1.000.000		(50.840)	41.973	389.312	357.235	1.737.680

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturmaktadır.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01.01-31.12.2021 VE 01.01-31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2020
Net dönem karı		357.235	388.357
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		238.456	9.727
Maddi duran varlıklara ait amortismanlar	11	27.110	9.727
Maddi olmayan varlıklara ait itfa payı	12	120	--
Kullanım hakkı varlıklarına ilişkin amortismanlar	13	211.226	--
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		33.011	23.686
-Kıdem tazminatı karşılığı	16	33.011	23.686
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		(56.564)	63.008
-Şüpheli ticari alacak karşılığı	5	(56.564)	63.008
Finansman gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(233.097)	(12.239)
-Faiz gideri	23	26.991	--
-Faiz geliri	22	(259.956)	(13.963)
-Vadeli alışlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman giderleri	23	4.217	3.005
-Vadeli satışlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gelirleri	22	(4.349)	(1.281)
Vergi geliri / gideri ile ilgili düzeltmeler		(82.987)	(19.020)
Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri		256.054	453.519
Ticari alacaklardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(216.728)	(75.119)
Ticari borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		278.404	25.974
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(8.216)	148.876
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		132.174	(50.680)
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)		95.488	43.252
Diğer varlıklardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(412.554)	--
Diğer kaynaklardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		529.922	35.427
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(29.400)	(21.732)
Ödenen kıdem tazminatları (-)	16	--	(33.273)
Ertelenmiş gelirlerdeki değişim		6.917	63.433
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklardaki değişim		603	(603)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		537.176	545.822
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(119.553)	--
Maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(5.758)	--
Alınan faiz		259.956	13.963
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		134.645	13.963
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(114.086)	--
Ödenen faiz		(26.890)	--
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(140.976)	--
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		530.845	559.785
01 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri		1.230.317	670.532
31 Aralık itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	1.761.162	1.230.317

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Şirket") 18.05.2011 tarihinde tescil olunarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun izni ile gayrimenkul ve türevleri değerlendirme faaliyetleri yapmaktadır.

Şirket'in merkezi, Balgat Mah. 1419 Sokak No: 26/5 Balgat Çankaya, Ankara / Türkiye'dir.

Şirket bünyesinde 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla istihdam edilen personel sayısı 41 kişidir (31 Aralık 2020: 6).

31.12.2021 itibarıyla, Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	% Pay
Özgür İNCESU	% 40,00
Ahmet TÜRKÖZ	% 30,00
Zeynep İNCESU	% 30,00
	% 100,00

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 20.07.2022 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Şirket'in finansal tabloları, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/IFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tek düzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, 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/IFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir. Şirket'in ilişikteki finansal tabloları KGK'nın yayınlamış olduğu "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi"nde belirtilen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

2.2 Para ölçüm ve raporlama birimi

Finansal tablolar şirketin işlevsel ve raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosunu 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu ile 01 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 01 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait ilgili dönem finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır.

31.12.2020 tarihi itibarıyla "Diğer Borçlar" da sınıflandırılmış olan 20.243 TL değerindeki ödenecek vergi ve fonlar "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" 'e sınıflandırılmıştır.

31.12.2020 tarihi itibarıyla "Esas Faaliyetlerden diğer gelirler" ' de sınıflandırılmış olan 1.281 TL değerindeki ertelenmiş finansman geliri "Finansman Gelirleri" 'ne sınıflandırılmıştır.

31.12.2020 tarihi itibarıyla "Esas Faaliyetlerden diğer giderler" ' de sınıflandırılmış olan 3.005 TL değerindeki ertelenmiş finansman gideri "Finansman Giderleri" 'ne sınıflandırılmıştır.

31.12.2020 tarihi itibarıyla "Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler" ' de iki dönem arasındaki değişim baz alınarak sınıflandırılmış olan 24.778 TL değerindeki ticari alacaklardaki değer düşüklüğü yeniden sınıflandırılarak döneme düşen alacaklardaki değer düşüklüğü tutarı kadar nakit akış tablosuna yansıtılmıştır.

31.12.2020 tarihi itibarıyla "Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler" ' de iki dönem arasındaki değişim baz alınarak sınıflandırılmış olan (9.153) TL değerindeki kıdem tazminatı karşılık tutarı, döneme düşen hizmet maliyeti tutarı kadar yeniden sınıflandırılmıştır.

31.12.2020 tarihi itibarıyla (35.106) TL olarak nakit akış tablosunda raporlanan "Faiz Geliri" tutarı (13.963) TL olarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

31.12.2020 tarihi itibarıyla (3.706) TL olarak raporlanan "Vergi Geliri/Gideri ile İlgili Düzeltmeler" tutarı (19.020) TL olarak yeniden hesaplanmıştır.

31.12.2020 tarihi itibarıyla "Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları" 'nda raporlanan (9.727) TL değerindeki tutar iptal edilmiştir.

31.12.2020 tarihi itibarıyla 63.617 TL olarak nakit akış tablosunda raporlanan "Alınan Faiz" tutarı 13.963 TL olarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

31.12.2020 tarihi itibarıyla "Ödenen Faiz" 'de raporlanan (1.371) TL değerindeki tutar iptal edilmiştir.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.4 Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

- i. **1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar Gösterge Faiz Oranı Reformu 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler**

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu, durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun, yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi, öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı, uygulaması için zorunludur.

Riskten Korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, Şirketlame yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.4 Uygulanan Finansal Raporlama Standartları, devamı

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 16 Değişiklikleri - Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik

05 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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.

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye yönelik olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (2018 Sürümü)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.4 Uygulanan Finansal Raporlama Standartları, *devamı*

TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37’de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan “dezavantajlı” mı yoksa “zarar eden” mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve ‘direkt ilgili maliyetlerin’ dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir.

Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmede sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021’de KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar”e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.4 Uygulanan Finansal Raporlama Standartları, *devamı*

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayımlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrımı açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklenmemektedir.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayımlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de

tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

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

Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.4 Uygulanan Finansal Raporlama Standartları, devamı

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

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

- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değerin belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin / iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.5 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler

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

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

- Dipnot 3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetlerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse değişiklik yapılır.

- Kıdem tazminatı, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve personel devir hızı gibi aktüeryal varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir. Tahminler, bu uzun vadeli planlar nedeniyle ortaya çıkan önemli belirsizlikleri içermektedir (dipnot 16).

- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibilite ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla şüpheli alacak karşılıkları dipnot 5'te açıklanmıştır.

- Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve matrahları arasındaki geçici farklılıklar için büyük ölçüde kullanılmakta olan vergi oranları kullanılarak kayda alınmıştır. Mevcut kanıta dayanarak, ertelenmiş vergi varlıklarının tamamının veya bir kısmının nakde dönüştürülebilecek veya dönüştürülemeyecek olmasının muhtemel olduğu değerlendirilmiştir. Dikkate alınan ana etkenler arasında gelecek dönem gelirleri potansiyeli, önceki yıllardan biriken zararlar, gerek olması halinde uygulamaya sokulacak olan vergi planlama stratejileri ve ertelenmiş vergi varlığını nakde dönüştürmek için kullanılabilecek gelirin niteliği yer almaktadır (dipnot 24).

2.7 Netleştirme / Mahsup

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

2.8 İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

Yabancı para işlemleri

İşlemler Türk Lirası cinsinden kayıtlara alınmaktadır. Yabancı para işlemleri işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak evalüasyona tabi tutulmaktadır. Evalüasyon işleminden doğan kur farkları parasal kazanç ve kayıp hesabı içerisinde netleştirilmektedir.

Bilanço tarihi itibarıyla, Şirket tarafından kullanılan döviz kuru değerleri aşağıdaki gibidir:

Döviz Alış	31.12.2021	31.12.2020	Döviz Satış	31.12.2021	31.12.2020
ABD\$	13,3290	7,4194	ABD\$	13,3530	7,4327

Maddi duran varlıklar

Maddi varlıklar, elde etme maliyetlerinden birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıkların yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi varlığın maliyetine eklenmektedir. Varlığın maliyetine eklenen, söz konusu yenileme gibi aktifleştirme sonrası yapılan harcamalar, ekonomik ömürleri çerçevesinde amortismanına tabi tutulurlar.

Maddi duran varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi duran varlıkların amortisman oranları, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak hesaplanmakta olup aşağıda gösterilmiştir:

	Yıl
Taşıtlar	5
Demirbaşlar	3-15

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, fiziksel niteliği bulunmayan ancak tanımlanabilir nitelikteki parasal olmayan varlıklardır. Maddi olmayan duran varlıklar ilk kayda almada maliyet bedeliyle ölçülmektedir. Bir yıl veya daha kısa vadeli bir ödeme karşılığında satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, vade farkı ayrıştırılmaksızın, ödenen veya ödenmesi beklenen nakit tutar üzerinden ölçülmektedir. Bu kapsamda edinilen maddi olmayan duran varlıklara ilişkin borçlanma maliyetleri oluşukları dönemde kâr veya zarara yansıtılmaktadır. Bir yıldan uzun vadeli bir ödeme karşılığında satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, etkin faiz yöntemine göre vade farkı tutarı hesaplanır.

Maddi olmayan duran varlıklar ve özel tükenmeye tabi varlıklar bilanço dönemlerinde, birikmiş itfa payları ve eğer varsa, birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülerek, maliyeti üzerinden ölçülmektedir. Faydalı ömrü sınırlı olan maddi olmayan duran varlıklar için itfa payı ayrılması zorunludur. Maddi olmayan duran varlığın itfa yöntemi ve faydalı ömür süresi şirket tarafından varlığın gelecekteki ekonomik faydası, öngörülen tüketim şeklini yansıtacak şekilde gerçekçi tahminlere dayanılarak serbestçe belirlenmektedir. Maddi olmayan duran varlıktan elde edilecek gelecekteki ekonomik faydaların beklenen tüketim biçiminde bir değişiklik olmadıkça, seçilen yöntem dönemler itibarıyla tutarlı olarak uygulanmaktadır.

İtfa payı hesaplanması maddi olmayan duran varlığın maliyet bedelinden kalıntı değerinin indirilmesi suretiyle belirlenir. İşletme aktifinde kayıtlı maddi olmayan duran varlıkların kalıntı değeri, faydalı ömrünün sonunda satın alacağını taahhüt olmaması ve faal bir piyasası mevcut olmaması sonucu sıfır kabul edilmektedir. Maddi olmayan duran varlığın faydalı ömrü ile ilgili gerçekçi bir tahmin yapılamaması durumunda, varlığın faydalı ömrünün belirsiz olduğu kabul edilmektedir. Bu maddi olmayan duran varlıklar, şirket tarafından belirlenen sürede itfa edilmektedir.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ, devamı

Maddi olmayan duran varlığın itfaya tâbi tutan, faydalı ömrü süresince sistematik bir şekilde dağıtılmaktadır. Dönem içerisinde kullanıma alınan maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan gün esasına göre kıst amortisman hesaplanmaktadır. Döneme ilişkin itfa uygulamasında normal amortisman yöntemi kullanılarak hesap yapılmaktadır. Hesaplanan itfa giderleri, ilgili varlığın kullanıldığı işletme fonksiyonlarına göre giderlerin raporlandığı kalemlerde kâr veya zarara yansıtılmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- a. Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- b. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve
- c. Topluluk tarafından katılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanla tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira yükümlülükleri

Şirket, kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- a. Sabit ödemeler,
- b. İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- c. Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- d. Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- e. Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Şirket, kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- a. Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- b. Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ, devamı

Kısa vadeli kiralama ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralama

Şirket, kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli genel müdürlük ofis kiralama, otobüs park alanları kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen ofis ekipmanlarına da uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle gider olarak kaydedilir.

Netleştirme/Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önemlilik arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. Varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

Yabancı para çevrimi

Yabancı para işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak fonksiyonel para birimine çevrilir. Bu tür işlemlerden ve yabancı para cinsinden olan parasal varlıkların ve yükümlülüklerin yıl sonu kurlarıyla çevriminden doğan yabancı para çevrim gelir ve giderleri, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Borçlanmalar, nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar ile ilgili yabancı para çevrim gelir ve giderleri kar veya zarar tablosunda finansal giderler başlığı altında sunulur. Diğer tüm yabancı para çevrim gelirleri ve giderleri kar veya zarar tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelirler ve esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Yabancı para cinsinden gerçeğe uygun değerinden ölçülen parasal olmayan kalemler, gerçeğe uygun değerin tespit edildiği tarihte geçerli olan döviz kurları kullanılarak çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar ve yükümlülüklerin çevrim farkları gerçeğe uygun değer kazanç veya kayıplarının bir parçası olarak raporlanır.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

İlişkili taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır :

- a. Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
 - i. İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
 - ii. Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya
 - iii. Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- b. Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;
- c. Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- d. Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
- e. Tarafın, (a) ya da (d)'de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
- f. Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması; veya,
- g. Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması, gerekir.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ, devamı

Vergilendirme

Vergi gideri / (geliri) cari dönem vergi giderinden / (gelirinden) ile ertelenmiş vergi giderinden / (gelirinden) oluşmaktadır. Kurumlar Vergisi yükümlülüğü, dönem sonucunun kanunen kabul edilmeyen giderler ve indirimler dikkate alınarak düzeltilmesinden sonra bulunan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

Vergi karşılığı, dönem karı dikkate alınarak hesaplanmış ve hesaplamada ertelenmiş vergi göz önünde bulundurulmuştur.

Ertelenmiş vergi aktif ve pasifi muhasebe ve vergilendirmenin farklı muamelesi sonucu önemli zamanlama farklarından (ileride vergilendirilebilir zamanlama farkları) kaynaklanmakta ve "borçlanma" metodu kullanılarak cari vergi oranı üzerinden hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktif ise sadece ortaya çıkacak bu aktifin itfa edilebileceği, vergilendirilebilir bir karın gelecekte oluşması beklendiğinde kayıtlara alınmaktadır. Zamanlama farkları üzerinden ortaya çıkan net ertelenmiş vergi aktifleri, eldeki veriler ışığında gelecek yıllarda kullanılabileceğinin kesin olmadığı durumlarda, vergi indirimleri nispetinde azaltılmaktadır.

Gelirlerin kaydedilmesi

Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a. Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b. Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c. Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d. Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e. Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Karşılıklar

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

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ, devamı

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan hukuki ve zımni 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 finansal tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. 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 tahminin yapılamadığı 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 yapılamaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarında göstermektedir.

Ticari alacaklar / borçlar

Doğrudan bir borçluya/alıcıya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar/ticari borçlar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar/ticari borçlar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlarda dâhil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde diğer gelirlere yansıtılır.

Dava karşılıkları

Şirket, devam etmekte olan davalara ilişkin karşılık tutarlarını Şirket Hukuk Müşavirliği ve Şirket dışı uzman avukat görüşlerini dikkate alarak söz konusu davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilmesi durumunda ortaya çıkacak yükümlülükleri güvenilir bir biçimde yönetimin en iyi tahminine dayanan olası nakit çıkışları üzerinden belirlemektedir. Raporlama tarihi itibarıyla dava karşılıkları bulunmamaktadır.

Pay başına kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalama, çıkarılan bedelsiz hisselerin geriye dönük olarak dikkate alınması suretiyle elde edilir (dipnot 25).

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in ana faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzerleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri üç ay veya üç aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Nakit akım tablosunun fonksiyonel para biriminden sunum para birimine çevriminden kaynaklanan farklar nakit akım tablosunda çevrim farkı olarak gösterilmektedir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2021	31.12.2020
Kasa	210.749	225.969
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	1.550.413	821.286
- Vadeli mevduat	--	183.062
Nakit akım tablolarında gösterilen nakit ve nakit benzerleri	1.761.162	1.230.317

DİPNOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar		
Cari hesap alacakları		
- İlişkili olmayan taraflardan	533.999	317.270
	533.999	317.270
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(41.580)	(98.144)
Ertelenmiş finansman gideri (-)		
- İlişkili olmayan taraflardan	(7.222)	(3.005)
Toplam	485.197	216.121

Şüpheli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Açılış bakiyesi, 01 Ocak	98.144	35.136
Dönem içerisindeki ilave karşılıklar	7.375	63.008
Dönem içerisinde iptal edilen karşılıklar	(63.939)	--
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	41.580	98.144

Kısa vadeli ticari alacakların vadesel dağılımı aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Vadesi gelen alacaklar	41.580	98.144
1 - 3 ay arası vadeli alacaklar	492.419	219.126
Toplam	533.999	317.270

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31.12.2021	31.12.2020
Verilen sipariş avansları	58.908	11.567
Gelecek aylara ait giderler	--	17.941
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	58.908	29.508

DİPNOT 7 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	138.746	22.710
Personele borçlar	133.231	11.736
Toplam	271.977	34.446

DİPNOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar		
Vergi alacakları	111	3.255
Kısa vadeli diğer alacaklar	111	3.255

Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	11.944	584
Kısa vadeli diğer borçlar	11.944	584

Kısa vadeli diğer borçlar		
Vergi borçları	109.650	4.611
Diğer taraflara borçlar	27.135	--
Kısa vadeli diğer borçlar	136.785	4.611

DİPNOT 9 – ERTELENMİŞ GELİRLER

Alınan sipariş avansları	70.350	63.433
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	70.350	63.433

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2021	31.12.2020
Diğer varlıklar		
Devreden KDV	247.813	156.640
İş avansları	333.381	12.000
Diğer varlıklar	581.194	168.640
 Diğer yükümlülükler		
Ödenecek vergi ve fonlar	231.435	20.243
Diğer yükümlülükler	231.435	20.243

DİPNOT 11– MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2021	İlaveler	31.12.2021
Maliyet			
Taşıtlar	25.743	--	25.743
Demirbaşlar	38.838	119.553	158.391
	64.581	119.553	184.134
 Birikmiş amortisman (-)			
Taşıtlar	18.878	5.148	24.027
Demirbaşlar	30.107	21.962	52.069
	48.985	27.110	76.095
Net kayıtlı değer	15.596		108.039

	01.01.2020	İlaveler	31.12.2020
Maliyet			
Taşıtlar	25.743	--	25.743
Demirbaşlar	38.838	--	38.838
	64.581	--	64.581
 Birikmiş amortisman (-)			
Taşıtlar	13.729	5.149	18.878
Demirbaşlar	25.529	4.578	30.107
	39.258	9.727	48.985
Net kayıtlı değer	25.323		15.596

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12– MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar hareket detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	İlaveler	31.12.2021
Maliyet			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	--	5.758	5.758
	--	5.758	5.758
Birikmiş itfa payı (-)			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	--	120	120
	--	120	120
Net kayıtlı değer	--		5.638

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

DİPNOT 13– KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlık hareket detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021	İlaveler	31.12.2021
Maliyet			
Taşıtlar	--	235.224	235.224
Binalar	--	91.956	91.956
	--	327.180	327.180
Birikmiş amortisman (-)			
Taşıtlar	--	134.596	134.596
Binalar	--	76.630	76.630
	--	211.226	211.226
Net kayıtlı değer	--		115.954

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıkları bulunmamaktadır.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - TİCARİ BORÇLAR

	31.12.2021	31.12.2020
Kısa vadeli ticari borçlar		
Cari hesap borçları		
- İlişkili olmayan taraflara	403.882	119.306
Diğer ticari borçlar	--	6.172
	403.882	125.478
Ertelenmiş finansman geliri (-)		
- İlişkili olmayan taraflara	(5.630)	(1.281)
	398.252	124.197

Ticari borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2020
1-3 ay arası vadeli borçlar	403.882	125.478
	403.882	125.478

DİPNOT 15 – FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli borçlanmalar		
Kredi kartı borçları	92.753	--
Toplam	92.753	--
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler		
-TL	120.341	--
Toplam	120.341	--

Kısa vadeli borçlanmaların vadesel dağılımı 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Bir yılı geçmeyen	213.094	--
Toplam	213.094	--

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 – KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI

	31.12.2021	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılığı	122.762	8.919

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 06.03.1981 tarih, 2422 sayılı ve 25.08.1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 31.12.2021 tarihi itibarıyla 10.849,59 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2020: 7.638,96 TL/yıl).

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), 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. 31.12.2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.12.2021 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %9,03 enflasyon oranı ve %13,60 iskonto oranı varsayımına göre, %3,89 (31.12.2020: %3,85) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Açılış bakiyesi, 01 Ocak	8.919	18.072
Hizmet maliyeti	33.011	23.686
Faiz maliyeti	102	(679)
Aktüeryal kazanç	80.730	1.113
Ödemeler (-)	--	(33.273)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	122.762	8.919

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 – ÖZKAYNAKLAR

17.a Ödenmiş sermaye

Şirket'in sermayesi 1.000.000 TL'dir (31.12.2020: 1.000.000 TL). Sermaye denetim tarihi itibarıyla 200 adet hisseye bölünmüş şekildedir (31.12.2020: 200 adet).

Bilanço tarihi itibarıyla, Şirket'in hissedarları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

	Ortaklık oranları %		Tutar	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Özgür İNCESU	%40,00	%40,00	400.000	400.000
Ahmet TÜRKÖZ	%30,00	%30,00	300.000	300.000
Zeynep İNCESU	%30,00	%30,00	300.000	300.000
	%100	%100	1.000.000	1.000.000

17.b Aktüeryal (kayıp) / kazançlar

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Açılış bakiyesi, 01 Ocak	9.707	10.542
Aktüeryal (kayıp) / kazanç fonu	(80.731)	(1.113)
Aktüeryal (kayıp) / kazanç fonu vergi geliri/ (gideri), dipnot 24.b	20.183	278
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	(50.840)	9.707

17.c Geçmiş yıllar karları

Geçmiş yıllar karları	389.312	486
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	389.312	486

17.d Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Yasal yedekler	41.973	41.973
	41.973	41.973

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Yurt içi satış geliri	6.660.036	2.079.161
Brüt satış geliri	6.660.036	2.079.161
Satışlardan indirimler (-)	(32.941)	(8.000)
Hasılat	6.627.095	2.071.161
Satışların maliyeti (-)	(5.700.269)	(1.513.724)
Brüt kar	926.826	557.437

DİPNOT 19 –NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

01 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2020 dönemlerine ait satışların maliyeti, genel yönetim giderleri ve pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Satışların maliyeti	2.405.040	980.154
İşçi ve personel giderleri	3.328.241	533.570
Amortisman ve itfa payları	238.456	9.727
Ofis giderleri	244.849	24.093
Sigorta giderleri	24.283	24.168
Seyahat giderleri	19.138	2.406
Dışarıdan sağlanan faydalar	14.346	21.573
Vergi gideri	64.507	14.623
Diğer	275.146	56.127
Toplam	6.614.006	1.666.441

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Teşvik gelirleri	106.589	--
Konusu kalmayan karşılıklar	63.939	2.267
Ticari nitelikli kur farkı geliri	--	178.458
Diğer gelirler	67.049	1.281
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	237.577	182.006
Şüpheli alacak karşılığı	--	59.914
Diğer giderler	--	42.842
Esas faaliyetlerden diğer giderler	--	102.756

DİPNOT 21- TFRS 9 UYARINCA BELİRLNEN DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KAZANÇLARI (KAYIPLARI)

Alacaklarda değer düşüklüğü	7.375	3.094
Toplam	7.375	3.094

DİPNOT 22 – FİNANSMAN GELİRLERİ

Faiz geliri	259.956	13.963
Ertelenmiş finansman geliri	4.349	1.281
Kur farkı geliri	171	--
Toplam	264.476	15.244

DİPNOT 23 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Kiralama yükümlülüklerine ilişkin faiz gideri	26.991	--
Kur farkı gideri	5.293	--
Ertelenmiş finansman gideri	4.217	3.005
Banka komisyon gideri	185	1.371
Diğer giderler	688	--
Toplam	37.374	4.376

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 24 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Vergi varlık ve yükümlülükleri

Kurumlar vergisi

Şirket, Türkiye’de bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı %25’dir. (Ancak kurumların 2022 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları %23, 2023 yılı ve sonrası için %20 olarak uygulanacaktır.) Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın otuzuncu günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %25 oranında (2022 yılı vergilendirme dönemleri için %23, 2023 yılı ve sonrası için ise %20) geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17 inci gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi idarelerince beş yıl içerisinde incelenebilmektedir.

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayılı yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır. Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, TFRS kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuş, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir.

Bilanço tarihleri itibarıyla Şirket’in vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Kurumlar vergisi karşılığı	115.415	120.750
Peşin ödenen vergiler (-)	(115.415)	(120.750)
Kurumlar vergisi karşılığı, net	--	--
Ertelenen vergi varlıkları	72.400	32.069
Ertelenen vergi yükümlülükleri	18.213	320
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net	54.188	31.748

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 24 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ, devamı

b) Ertelenen vergi

Şirket, ertelenen gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin TFRS ve yasal finansal tabloları arasındaki farklı değerlendirilmeler sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, tebliğ ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

Bilanço tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi varlıkları			Ertelenmiş vergi yükümlülükleri			Net
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılığı	30.692	2.230	--	--	30.692	2.230	2.230
Şüpheli ticari alacak karşılığı	10.395	24.537	--	--	10.395	24.537	24.537
Ertelenmiş finansman geliri / (gideri)	1.806	751	1.408	320	399	431	431
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	23.859	4.551	--	--	23.859	4.551	4.551
Kiralama yükümlülüklerine ilişkin düzeltmeler	1.097	--	--	--	1.097	--	--
Kur farkı düzeltmeleri	--	--	16.805	--	(16.805)	--	--
Diğer	4.552	--	--	--	4.551	--	--
	72.400	32.069	18.213	320	54.188	31.748	31.748
	(18.213)	(320)	(18.213)	(320)	--	--	--
Netleştirme (-)							
Net ertelenmiş vergi varlığı	54.188	31.749	--	--	54.188	31.748	31.748

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır. Şirket risk yönetim programı ile piyasalardaki dalgalanmaların getireceği potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Faiz oranı riski

Faiz oranlarındaki değişimler, faize duyarlı varlık ve yükümlülükler üzerinde yaptığı etkiyle finansal sonuçlar açısından önemli bir risk oluşturmaktadır. Bu risk, konsolide finansal durum tablosunda sabit-değişken dengesi kurularak, faize duyarlı kalemlerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz değişim dönemlerinin de uyumlu olmasına önem verilmektedir. Faiz oranı dalgalanmalarından en az şekilde etkilenmek amacıyla, bir yandan finansal borçların ve alacakların faiz değişim dönemleri uyumlaştırılırken, diğer yandan bu borçların kendi içlerinde "sabit faiz/değişken faiz" ve "kısa vade/uzun vade" dengeleri gözetilmektedir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosu kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31.12.2021	TL
Dönen Varlıklar	
Ticari alacaklar	%11
Kısa vadeli yükümlülükler	
Ticari borçlar	%11
 31.12.2020	 TL
Dönen Varlıklar	
Ticari alacaklar	%15,75
Kısa vadeli yükümlülükler	
Ticari borçlar	%15,75

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ, devamı

Kredi riski

Finansal varlıkların sahipliği karşı tarafın sözleşmeyi yerine getirmeme riskini beraberinde getirir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerektiğinde uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankadaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar	İlişkili olmayan	Diğer alacaklar	İlişkili olmayan		
	İlişkili taraf	İlişkili olmayan taraf	İlişkili taraf	İlişkili olmayan taraf		
31.12.2021 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	485.197	--	12.055	1.550.413	210.749
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	485.197	--	12.055	1.550.413	210.749
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	41.580	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(41.580)	--	--	--	--
- 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	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

Maruz kalınan azami kredi riskinin belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ, devamı

	Alacaklar				Bankadaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	İlişkili olmayan taraf	İlişkili taraf	İlişkili olmayan taraf		
31.12.2020 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	216.121	--	3.839	1.004.348	225.969
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	216.121	--	3.839	1.004.348	225.969
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	98.144	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(98.144)	--	--	--	--
- 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	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

Maruz kalınan azami kredi riskinin belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ, devamı
Likidite riski

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmekte ve Şirket likidite ihtiyacını kısa vadeli finansal araçlarını nakde çevirerek örneğin ticari alacakların tahsilatı ile fonlamada esnekliği sağlamaya çalışmaktadır.

Şirket'in bilanço tarihleri itibarıyla yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan Kısa	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası	5 yıldan fazla
31.12.2021						
Beklenen vadeler						
Ticari borçlar	398.252	403.882	403.882	--	--	--
Diğer borçlar	136.785	136.785	136.785	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	535.037	540.667	540.667	--	--	--

	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası	5 yıldan fazla
31.12.2021						
Sözleşme uyarınca vadeler						
Kredi kartı borçları	92.753	92.753	92.753	--	--	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	120.341	128.366	67.066	61.300	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	213.094	221.119	159.819	61.300	--	--

	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan Kısa	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası	5 yıldan fazla
31.12.2020						
Beklenen vadeler						
Ticari borçlar	124.197	125.478	125.478	--	--	--
Diğer borçlar	4.611	4.611	4.611	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	128.808	130.089	130.089	--	--	--

	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası	5 yıldan fazla
31.12.2020						
Sözleşme uyarınca vadeler						
Kredi kartı borçları	--	--	--	--	--	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	--	--	--	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	--	--	--	--	--	--

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ, devamı

Döviz kuru riski

Şirket ağırlıklı olarak ABD\$ cinsinden borçlu veya alacaklı bulunan meblağların Türk Lirası'na çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kur riskine maruz kalmaktadır. Bu riskler, döviz pozisyonunun analiz edilmesi ile takip edilmekte ve sınırlandırılmaktadır.

Şirket yabancı para kur riskini yabancı para varlıklarını ve yükümlülüklerini dengeli bir şekilde organize etmekte ve yükümlülükler ile varlıkların vadelerini ve yabancı para pozisyonlarını eşleştirme yoluyla yönetmektedir.

31.12.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para varlıklar ve borçların döviz tutarı ve TL eşdeğerleri aşağıdaki gibidir:

31.12.2021	TL eşdeğeri	ABD\$
1. Ticari alacaklar	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dâhil)	6.491	487
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	6.491	487
5. Ticari Alacaklar	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
7. Diğer	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	6.491	487
10. Ticari Borçlar	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	--	--
19. Finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden Türev araçların	--	--
Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--
19a. Aktif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--
19b. Pasif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük)	--	--
Pozisyonu (9-18+19)	6.491	487
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	--	--
(=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	--	--
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--
23. İhracat	--	--
24. İthalat	--	--

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ, devamı

Döviz pozisyonu ile ilgili olarak duyarlılık testi aşağıdaki gibidir:

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31.12.2021				
ABDS'nin TL karşısında %10 değerlenmesi halinde:				
ABDS net varlık / yükümlülüğü	649	(649)	649	(649)
ABDS riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
ABDS net etki	649	(649)	649	(649)
Toplam etki	649	(649)	649	(649)

Sermaye risk yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, sermaye artırımı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır. Bilanço tarihleri itibarıyla net borç/toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Toplam yükümlülükler, dipnot 15	213.094	--
Nakit ve nakit benzerleri, dipnot 4 (-)	(1.761.162)	(1.230.317)
Net finansal borç	(1.548.068)	(1.230.317)
Özkaynaklar	1.737.680	1.440.523
Yatırılan sermaye	189.612	210.206
Net finansal borç/yatırılan sermaye oranı	(%914,91)	(%582,91)

Finansal enstrümanların makul değeri

Makul bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında istekli taraflar arasındaki bir cari işlemde, el değiştirebileceği tutar olup; eğer varsa oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Finansal enstrümanların tahmini makul bedelleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme metodları kullanılarak tespit edilmiştir. Ancak, makul bedeli belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler gereklidir. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, makul değeri belirlenebilen finansal enstrümanların makul değerinin tahmininde kullanılmıştır: