

**Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin
31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolar
ve Bağımsız Denetçi Raporu**

Bu Rapor, Dört Sayfa Bağımsız Denetçi Görüşü ve Kırk Bir Sayfa Finansal Tablolar ve Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotları İçermektedir.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
Genel Kuruluna

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kâr veya zarar tablosunun, diğer kapsamlı gelir tablosunun, öz kaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile Şirket'in 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, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve 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 (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere 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, finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmemekteyiz.

Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit Denetim Konuları	Kilit Denetim Konuları İle İlgili Yapılan Çalışmalar
Hasılatın Denetimi	
<p>Şirket; gayrimenkul, bağlı makine, teçhizat ve demirbaş gibi taşınır ve hareketli malların değerlendirilmesi ve ekspertiz raporlarının düzenlenmesi faaliyetlerinde bulunmaktadır.</p> <p>Hasılat, şirketin faaliyette bulunduğu sektöründe doğal olarak en önemli finansal tablo kalemi olmasının yanı sıra, yıl içerisinde uygulanan stratejilerin sonuçlarının yönetim tarafından değerlendirilmesi ve performans ölçümü açısından en önemli kriterdir.</p> <p>Hasılatın çok fazla sayıda gerçekleşmesinden tamlığı ve doğruluğu konusunda güvence sağlanmasının göreceli olarak zorluğu ve hasılatın finansal tablolar açısından önemli seviyede olması nedenleriyle hasılat denetimimiz açısından kilit önemde bir konudur.</p> <p>Hasılat ile ilgili açıklamalar Dipnot.16'de sunulmuştur.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, hasılat ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <p>-Uyguladığımız denetim prosedürleri, hasılatın muhasebeleştirilmesi sürecine ilişkin analitik prosedürler ve detay testlerin kombinasyonundan oluşmaktadır.</p> <p>-Şirket hasılat süreci, satış ve teslimat prosedürleri incelenerek ve gözlemlenerek değerlendirilmiştir.</p> <p>-Yapılan satışları test etmek için cari mutabakatlar gönderilmiştir. Bu sayede Şirket'in satışlarının önemli bir kısmı test edilmiştir.</p> <p>-Ürün ve kategori bazlı satışlar ve brüt kar marjları geçmiş dönemlerle karşılaştırılmış ve tutarlılıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>-Satıştan iadeler hesabının denetim tarihi itibarıyla detayları talep edilerek bilanço tarihi sonrasında yüksek tutarlı bir iade olup olmadığı değerlendirilmiştir.</p>
Kilit Denetim Konuları	Kilit Denetim Konuları İle İlgili Yapılan Çalışmalar
TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Uygulaması	
<p>Şirket' in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29, "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" ("TMS 29") standardı uygulanmıştır.</p> <p>TMS 29, finansal tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2023 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2023 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebepler ile birlikte, TMS 29'un uygulanmasında kullanılan verilerin doğru ve tam olmaması riski ve harcanan ek denetim çabası göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>TMS 29'un uygulanmasına yönelik açıklamalar Not 2'de yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, hasılat ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <p>Yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin ve kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi,</p> <p>Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29'a uygun bir şekilde yapılarak yapılmadığının kontrol edilmesi,</p> <p>Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal kayıt tarihlerinin ve tutarlarının örneklem yöntemiyle test edilmesi,</p> <p>Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi,</p> <p>Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi,</p> <p>Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi,</p> <p>TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TMS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi.</p> <p>TMS 29 uygulamasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

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

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

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

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

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, finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve 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, gereçe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata ve hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil, ama duruma uygun denetim prosedürlerinin tasarlamak amacı ile denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliğinin esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmememiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere genel sunumu yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinde gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine göre uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

Ankara, 27 Ağustos 2024

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



Durak ÇELİK, YMM
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	21
4. FİNANSAL YATIRIMLAR	21
5. FİNANSAL BORÇLAR	21
6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	22
7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	22
8. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	22
9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	23
10. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	23
11. MADDİ DURAN VARLIKLAR	23
12. ÖZKAYNAKLAR	26
13. ERTELENMİŞ VERGİ	27
14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	29
15. TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	31
16. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	32
17. FAALİYET GİDERLERİ	33
18. DİĞER FAALİYET GELİR VE GİDERLERİ	33
19. FİNANSAL GELİR VE GİDERLER	34
20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER	35
21. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	35
22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	37
23. FİNANSAL TABLOLARIN ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	40
24. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	40
25. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	41

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli İtibarıyla Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	Not	31.12.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	3.393.775	457.647
Finansal Yatırımlar	4	-	81.385
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		-	81.385
Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar		-	81.385
Ticari Alacaklar	6	2.628.035	2.242.113
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		2.628.035	2.242.113
Diğer Alacaklar	7	2.008.852	3.032.397
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		1.897.210	2.867.144
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		111.642	165.252
Peşin Ödenmiş Giderler	9	-	1.142.493
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		-	1.142.493
Diğer Dönen Varlıklar	10	1.402.271	447.797
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		1.402.271	447.797
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		9.432.933	7.403.831
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	7	389	641
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		389	641
Maddi Duran Varlıklar	11	1.443.054	1.458.049
Taşıtlar		22.513	43.266
Mobilya ve Demirbaşlar		1.387.549	1.330.927
Özel Maliyetler		32.992	83.856
Peşin Ödenmiş Giderler	9	-	365.796
İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler		-	365.796
Ertelenmiş Vergi Varlığı	13	19.322	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.462.765	1.824.486
TOPLAM VARLIKLAR		10.895.698	9.228.317

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihli İtibarıyla Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Not	31.12.2023	31.12.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	500.707	317.783
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		500.707	317.783
Banka Kredileri		500.707	317.783
Ticari Borçlar	6	1.472.922	823.306
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		1.472.922	823.306
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8	2.326.789	315.848
Ertelenmiş Gelirler	9	-	362.364
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	362.364
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	17.890	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		17.890	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	2.135.139	1.188.319
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Yükümlülükler		2.135.139	1.188.319
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		6.453.447	3.007.620
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	1.304.582	549.277
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		1.304.582	549.277
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	13	-	136.244
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.304.582	685.521
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	12	3.137.669	5.535.175
Ödenmiş Sermaye	12	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		3.815.853	3.815.853
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	12	267.204	111.772
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		267.204	111.772
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm		267.204	111.772
Kazançları (Kayıpları)			
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		607.551	1.952.943
Net Dönem Karı/Zararı		(2.552.939)	(1.345.392)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.137.669	5.535.175
TOPLAM KAYNAKLAR		10.895.698	9.228.317

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Dönemi Kar veya Zarar ve Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Not	Cari Dönem		Önceki Dönem	
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		01.01.2023	01.01.2022	31.12.2023	31.12.2022
Hasılat	16	26.062.265	21.502.218		
Satışların Maliyeti (-)	16	(22.742.123)	(18.313.572)		
BRÜT KAR (ZARAR)		3.320.142	3.188.646		
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(3.509.124)	(2.941.165)		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	-	76.601		
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(137.800)	(305)		
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		(326.782)	323.777		
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	10.007	143.509		
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	20	(9.396)	-		
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		(326.171)	467.286		
Finansman Giderleri	19	(551.534)	(172.397)		
Finansman Gelirleri	19	58.223	71.184		
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(1.994.881)	(1.608.215)		
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		(2.814.363)	(1.242.142)		
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		261.424	(103.250)		
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	13	261.424	(103.250)		
DÖNEM KARI (ZARARI)		(2.552.939)	(1.345.392)		
Ana Ortaklık Payları		(2.552.939)	(1.345.392)		
PAY BAŞINA KAZANÇ (ZARAR)		(2.552,94)	(2.217,00)		
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER	Not	01.01.2023	01.01.2022		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	12	199.370	111.772		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		265.827	145.158		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(66.457)	(33.386)		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		(66.457)	(33.386)		
DİĞER KAPSAMLI GELİR		199.370	111.772		
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(2.353.569)	(1.233.620)		

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler					
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) (+/-)	Diğer Yedekler	Önceki Yıl Dönem Net Kar/Zararı	Toplam Özkaynaklar
Bağımsız Denetimden Geçmiş-							
Önceki Dönem		1.000.000	3.815.853	-	-	4.156.387	8.972.239
1.01.2022							
Transferler		-	-	-	-	-	-
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+)/(-)	Dipnot.12	-	-	111.772	-	-	111.772
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/(Azalış)		-	-	-	-	-	-
Dönem Net Karı/(Zararı)		-	-	-	-	(2.203.444)	(3.548.836)
31.12.2022		1.000.000	3.815.853	111.772	-	1.952.943	5.535.175
Bağımsız Denetimden Geçmiş-							
Cari Dönem		1.000.000	3.815.853	111.772	-	1.952.943	5.535.175
1.01.2023							
Transferler		-	-	-	-	-	-
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+)/(-)	Dipnot.12	-	-	155.432	-	-	155.432
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/(Azalış)		-	-	-	-	-	-
Dönem Net Karı/(Zararı)		-	-	-	-	(2.552.939)	(2.552.939)
31.12.2023		1.000.000	3.815.853	267.204	-	607.551	3.137.669

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Dönemi Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

TFRS - Nakit Akış Tablosu - Dolaylı Yöntem	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	3.241.772	(883.033)
Dönem Karı/Zararı	(2.552.939)	(1.345.392)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	3.231.660	1.702.037
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	399.692	103.817
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	1.326.288	301.803
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	(102.008)	170.207
Parasal Kayıp Kazançlara İlişkin Düzeltmeler	1.607.688	1.126.210
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	1.149.898	(1.611.774)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(1.405.106)	1.424.945
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalış	915.374	(843.222)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(168.503)	(2.350.865)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	913.261	348.249
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	2.135.102	(131.191)
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlardaki Artış/Azalış	49.392	(15.484)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış	(159.917)	263.500
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(1.129.705)	(307.707)
Vergi Ödemeleri/İadeleri	1.413.153	372.097
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(344.741)	(301.225)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	(344.741)	141.293
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-	(442.517)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	219.000	316.313
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	500.707	317.783
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(192.861)	-
Alınan Faiz	51.805	70.524
Ödenen Faiz	(140.651)	(71.994)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)	3.116.031	(867.945)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)	3.116.031	(867.945)
E. PARASAL KAYIP KAZANÇLARIN NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	(179.903)	(851.952)
F. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	457.647	2.177.544
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E+F)	3.393.775	457.647

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Şirket") 2016 yılında Ankara'da kurulmuştur. Şirket'in merkez adresi Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. Ekşi İş Merkezi, No:12/B, 34662, Üsküdar/İstanbul'dur. Ayrıca Şirket'in 2021 yılında faaliyete geçmiş olan Ankara ve Gaziantep Şubeleri bulunmaktadır.

Şirket'in ana faaliyet konusu; her türlü gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalar ile gemi, makine teçhizat ve donanımların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız

Sermayenin dağılımı ve hissedarların oranları aşağıdaki gibidir:

Nominal Sermaye	31.12.2023	
	Oran	Tutar
Mustafa Volkan Cantekinler	55,00%	550.000
Recep Akça	30,00%	300.000
Ahmet Turan Atılım Balcı	10,00%	100.000
Ömer Fuat Günday	5,00%	50.000
Toplam	100%	1.000.000

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket'in finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren İş Ortaklıkları kanuni finansal tablolarını faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanun ve yönetmeliklerine uygun olarak hazırlamıştır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu çerçevede 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29 ("Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Mali Raporlama") şartlarına göre düzeltme yapılmıştır. TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır. 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2023	1.859,38	1.000	268%
31.12.2022	1.128,45	1.647	156%
31.12.2021	686,95	2.706	74%

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde bulunduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir. Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyondaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Finansal Tablolar

Geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir bağlı ortaklığın finansal tabloları, ana ortaklık tarafından hazırlanan finansal tablolara dahil edilmeden önce genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Böyle bir bağlı ortaklığın yabancı bir bağlı ortaklık olması durumunda, yeniden düzenlenmiş finansal tabloları kapanış kurundan çevrilir.

Raporlama dönemi sonları farklı olan finansal tabloların edilmesi durumunda, parasal ya da parasal olmayan tüm kalemler, finansal tabloların tarihinde geçerli olan ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

Karşılaştırmalı Rakamlar

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 27 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.2. MUHASEBE POLİTİKALARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

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

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

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

2.2. MUHASEBE TAHMİNLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR

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

2.3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ TÜRKİYE MUHASEBE STANDARTLARI

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 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 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. 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 uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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. 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 veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten 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. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülükle (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşeniyle (ve faiz giderine) vergisel açıdan 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 veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İş Birliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğinin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Bununla birlikte, değişiklikle getirilen belirli açıklama hükümlerinin 31 Aralık 2023 tarihi öncesinde sona eren ara hesap dönemlerinde uygulanması zorunlu değildir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayımlanan 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 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 muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

KGK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir:

- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketler.

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

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir.

Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur. Söz konusu değişiklik Şirket'in için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

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

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda bu husus açıklanır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama

Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığına nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığına döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Söz konusu değişiklik Şirket'in için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

TSRS 2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

2.4. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

Finansal Varlıklar

Sınıflandırma ve Ölçüm

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

İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

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

Nakit ve Nakit Benzeri Değerler

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

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

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

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

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların müteakip değerlemesi gerçeğe uygun değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış / Azalış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.

Stoklar

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

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

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

Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık ve Yükümlülükler

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

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

İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Yükümlülükler

Kısa Vadeli Borçlanmalar

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

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

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Ticari Borçlar

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

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışında kalan tüm finansman maliyetleri doğrudan oluşturulan dönemlerde gider olarak gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Hasılat

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

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir:

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

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

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

İlişkili Taraflar

İlişkili Taraf Adı-Soyadı/ Unvanı	İlişkisi
Mustafa Volkan Cantekinler	Şirket Ortağı
Recep Akça	Şirket Ortağı
Ahmet Turan Atılım Balcı	Şirket Ortağı
Ömer Fuat Günday	Şirket Ortağı

- **Mustafa Volkan Cantekinler**
Şirket'in %55 oranında hissesine sahip ortağıdır.
- **Recep Akça**
Şirket'in %30 oranında hissesine sahip ortağıdır.
- **Ahmet Turan Atılım Balcı**
Şirket'in %10 oranında hissesine sahip ortağıdır.
- **Ömer Fuat Günday**
Şirket'in %5 oranında hissesine sahip ortağıdır.

Kıdem Tazminatı Karşılığı ve Aktüeryal Kazanç / Kayıpların Muhasebeleştirilmesi

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

Yabancı Para Cinsinden İşlemler

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

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

Döviz Kurları	31.12.2023	31.12.2022
USD		
Alış Kuru	29,4382	18,6983
Satış Kuru	29,4913	18,7320
EURO		
Alış Kuru	32,5739	19,9349
Satış Kuru	32,6326	19,9708

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından 29 Aralık 2023 saat 15:30'da açıklanan gösterge niteliğindeki döviz kurları (TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri Standardı'na göre 31 Aralık 2023 tarihinin tatil gününe denk gelmesi nedeniyle 29 Aralık 2023 tarihli spot kurlar esas alınmıştır.)

Hisse Başına Kazanç

Cari döneme ait hisse başına kazanç hesaplaması, net dönem karından veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın, dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanır. (Bkz. **Dipnot.12**) Dönem içinde ortakların elinde bulunan ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısı, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman ağırlıklı faktör ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır. Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Nakit Akım Tablosu

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

TMS 37, "Karşılıklar, Koşullu Yükümlülükler ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardında belirtildiği üzere herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya taahhüde bağlı yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmıyorsa Şirket; söz konusu hususları ilgili finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlarında açıklamaktadır. Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen nakit çıkışlarının bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Koşullu varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

Netleştirme/Mahsup

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

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

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

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2023	31.12.2022
Kasa	202.976	234.961
Bankalar	3.190.799	222.686
Vadesiz Mevduat- TL	94.737	60.394
Vadeli Mevduat- TL	3.096.062	162.292
Toplam	3.393.775	457.647

Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Likidite Pozisyonu	31.12.2023	31.12.2022
30 güne kadar	3.393.775	457.647
30-90 gün arası	-	-
Toplam	3.393.775	457.647

Endirekt Yöntem Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklama	31.12.2023	31.12.2022
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	457.647	2.177.544
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	3.241.772	(1.345.392)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(344.741)	(301.225)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	219.000	316.313
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış	3.116.031	(867.945)
Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış	3.116.031	(867.945)
Parasal Kayıp Kazançların Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	(179.903)	(851.952)
Raporlanan Nakit ve Nakit Benzerleri	3.393.775	457.647

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	31.12.2023	31.12.2022
Altın Fon Hesabı	-	81.385
Toplam	-	81.385

Finansal Yatırımlara İlişkin Likidite Pozisyonu	31.12.2023	31.12.2022
90-360 Gün Arası	-	81.385
Toplam	-	81.385

5. FİNANSAL BORÇLAR

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

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Kredi Borçları	500.707	317.783
Toplam	500.707	317.783

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

Kredi Borçlarına İlişkin Ortalama Etkin Faiz Oranları %	31.12.2023	31.12.2022
TL	48%	28%
USD	16%	7%
EUR	11%	5%

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Ticari Alacaklar- Kısa Vadeli	31.12.2023	31.12.2022
Alıcılar	2.628.035	2.242.113
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	2.628.035	2.242.113
Şüpheli Ticari Alacaklar	140.368	4.231
Şüpheli Ticari Alacak Karşılıkları (-)	(140.368)	(4.231)
Toplam	2.628.035	2.242.113

Şüpheli Ticari Alacak Karşılıkları	31.12.2023	31.12.2022
Dönem Başı Bakiyesi	(4.231)	(2.568)
Parasal Kayıp Kazançların Etkisi	1.663	(12.695)
Dönem İçi Tahsilatlar ve İptaller	-	11.032
Dönem Sonunda Ayrılan Karşılıklar	(137.800)	-
Dönem Sonu Bakiyesi	(140.368)	(4.231)

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

Ticari Borçlar- Kısa Vadeli	31.12.2023	31.12.2022
Satıcılar	1.472.922	823.306
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	1.472.922	823.306
Toplam	1.472.922	823.306

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

Diğer Alacaklar- Kısa Vadeli	31.12.2023	31.12.2022
Diğer Alacaklar	111.642	165.252
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	111.642	165.252
Ortaklardan Alacaklar	1.897.210	2.867.144
Toplam	2.008.852	3.032.397

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

Diğer Alacaklar- Uzun Vadeli	31.12.2023	31.12.2022
Verilen Depozito ve Teminatlar	389	641
İlişkili Olmayan Taraflara Verilen Depozito ve Teminatlar	389	641
Toplam	389	641

8. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Kısa Vadeli Borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Personele Borçlar	1.021.205	127.608
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	1.305.584	188.240
Toplam	2.326.789	315.848

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir.

Peşin Ödenmiş Giderler- Kısa Vadeli	31.12.2023	31.12.2022
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	1.509
İlişkili Olmayan Taraflardan Gelecek Aylara Ait Giderler	-	1.509
Verilen Sipariş Avansları	-	1.140.984
İlişkili Olmayan Taraflara Verilen Sipariş Avansları	-	1.140.984
Toplam	-	1.142.493

Peşin Ödenmiş Giderler- Uzun Vadeli	31.12.2023	31.12.2022
Gelecek Yıllara Ait Giderler	-	365.796
İlişkili Olmayan Taraflardan Gelecek Aylara Ait Giderler	-	365.796
Toplam	-	365.796

Ertelenmiş Gelirler- Kısa Vadeli	31.12.2023	31.12.2022
Alınan Sipariş Avansları	-	263.500
İlişkili Olmayan Taraflardan Alınan Sipariş Avansları	-	263.500
Gider Tahakkukları	-	98.864
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Faiz Gelirleri	-	98.864
Toplam	-	362.364

10. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2023	31.12.2022
Devreden KDV	800	-
İş Avansları	1.401.471	447.797
Toplam	1.402.271	447.797

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.12.2023	31.12.2022
Ödenecek Vergi ve Fonlar	2.135.139	1.188.319
Toplam	2.135.139	1.188.319

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Uygulanan Muhasebe Politikası

Muhasebeleştirme ve Ölçüm

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

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

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

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

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

Yatırım Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkullere Sınıflandırma

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

Sonradan Oluşan Maliyetler

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

Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları veya Şirket tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortisman tabii tutulurlar. Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Kiralanan varlıklar, Şirket kiralanan varlığın mülkiyetini kiralama sonunda makul bir kesinlikte üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortisman tabii tutulur. Arazi amortisman tabii değildir.

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

Maddi Duran Varlıklar	Faydalı Ömrü
Taşıtlar	5 Yıl
Mobilya ve Demirbaşlar	5-10 Yıl
Özel Maliyetler	4 Yıl

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

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Brüt Değeri	01.01.2023	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıktılar	Transferler	Değerleme Farkları	31.12.2023
Taşıtlar	433.280	-	-	-	-	433.280
Mobilya ve Demirbaşlar	2.380.016	384.697	-	-	-	2.764.713
Özel Maliyetler	214.484	-	-	-	-	214.484
Toplam	3.027.780	384.697	-	-	-	3.412.477

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2023	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıktılar	Transferler	Değerleme Farkları	31.12.2023
Taşıtlar	(390.015)	(20.752)	-	-	-	(410.767)
Mobilya ve Demirbaşlar	(1.049.089)	(328.075)	-	-	-	(1.377.164)
Özel Maliyetler	(130.627)	(50.865)	-	-	-	(181.492)
Toplam	(1.569.731)	(399.692)	-	-	-	(1.969.423)

Net Defter Değeri	1.458.049					1.443.054
-------------------	-----------	--	--	--	--	-----------

Önceki Dönem

Brüt Değeri	01.01.2022	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıktılar	Transferler	Değerleme Farkları	31.12.2022
Taşıtlar	574.573	-	(141.293)	-	-	433.280
Mobilya ve Demirbaşlar	1.983.358	396.658	-	-	-	2.380.016
Özel Maliyetler	168.624	45.860	-	-	-	214.484
Toplam	2.726.555	442.518	(141.293)	-	-	3.027.780

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2022	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıktılar	Transferler	Değerleme Farkları	31.12.2022
Taşıtlar	(435.258)	(41.429)	86.672	-	-	(390.015)
Mobilya ve Demirbaşlar	(921.723)	(127.366)	-	-	-	(1.049.089)
Özel Maliyetler	(108.933)	(21.694)	-	-	-	(130.627)
Toplam	(1.465.914)	(190.489)	86.672	-	-	(1.569.731)

Net Defter Değeri	1.260.641					1.458.049
-------------------	-----------	--	--	--	--	-----------

12. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Nominal Sermaye	31.12.2023		31.12.2022	
	Oran	Tutar	Oran	Tutar
Mustafa Volkan Cantekinler	55,00%	550.000	90,00%	900.000
Recep Akça	30,00%	300.000	0,00%	-
Ahmet Turan Atılım Balcı	10,00%	100.000	10,00%	100.000
Ömer Fuat Günday	5,00%	50.000	0,00%	-
Toplam	100%	1.000.000	100%	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		3.815.853		3.815.853
Ödenmiş Sermaye		4.815.853		4.815.853

Hisse Başına Kazanç

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

Hisse Başına Kazanç	31.12.2023	31.12.2022
Sermaye Pay Adedi	1.000	1.000
Ağırlıklı Ortalama Sermaye Payı	1.000	1.000
Hisse nominal Değeri	1.000	1.000
Pay Başına Kazanç	(2.553)	(1.345)

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

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

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	31.12.2023	31.12.2022
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	353.923	145.158
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	(86.719)	(33.386)
Toplam	267.204	111.772

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler ve Diğer Yedekler

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

Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir. Rapor tarihi itibarıyla yasal yedek akçe bulunmamaktadır. (31.12.2022: Bulunmamaktadır.)

13. ERTELENMİŞ VERGİ

Uygulanan Muhasebe Politikası

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

Dönem Vergisi

Dönem vergisi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanan cari yılda vergiye konu kar veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir. Dönem vergi yükümlülüğü aynı zamanda temettü dağıtım bildirimlerinden kaynaklanan vergi yükümlülüklerini de içerir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı %25'tir.

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

Ertelenmiş Vergi

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

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

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

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

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

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

Vergi Riski

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

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

Yatırım Teşvik Sistemi Kapsamında Elde Edilen Vergi Avantajları:

Şirket'in teşvik belgesine bağlanan yatırımlardan elde ettiği kazançlar, yatırımın kısmen veya tamamen işletilmesine başlanan hesap döneminden itibaren yatırıma katkı tutarına ulaşmaya kadar indirimli oranlar üzerinden kurumlar vergisine tabi tutulur. Şirket'in öngörülebilir gelecekte faydalanacağı vergi avantajı, ertelenmiş vergi varlığı olarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Söz konusu ertelenmiş vergi varlıklarının bilanço tarihinden itibaren beş yıl içerisinde geri kazanılması öngörülmektedir.

Şirket'in dönem sonları itibarıyla, yasal vergi karşılıkları ve bu tutarlara ilişkin dönem içinde ödenmiş peşin vergi tutarları bulunmamaktadır.

Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	31.12.2023	31.12.2022
Dön.Karı Vergi ve Diğer Yasal Yüküm. Karşılıkları	-	-
Dön.Kar. Peşin Öde. Vergi ve Diğer Yüküm. (-)	-	-
Ödenecek Vergi ve Fonlar	-	-

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

	1.01.2023	1.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Gideri	-	-
Ertelenen Vergi Gelir/Gideri	261.424	(103.250)
Toplam Vergi Gelir/Gideri	261.424	(103.250)

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi
Kıdem Tazminatı ve Kullanılmamış İzin Karşılıkları	1.322.472	330.618	549.277	126.334
Şüpheli Alacaklara Ayrılan Karşılıklar	140.368	35.092	4.231	973
Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler	-	-	-	-
Ertelenen Vergi Varlığı		365.710		127.307
Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler	1.385.551	(346.388)	1.130.393	(259.990)
Finansal Yatırımların Değerlenmesine İlişkin Düzeltmeler	-	-	15.482	(3.561)
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü		(346.388)		(263.551)
Net		19.322		(136.244)

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergi oranı %25 olarak kullanılmıştır. (31.12.2022: %23)

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

	1.01.2023	1.01.2022
Vergi Gelir Gideri	31.12.2023	31.12.2022
Dönem başı açılış bakiyesi	(136.244)	20.612
Parasal Kayıp Kazançların Etkisi	(39.401)	(20.220)
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	194.967	(136.636)
Dönem sonu kapanış bakiyesi	19.322	(136.244)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Uygulanan Muhasebe Politikası

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

Tanımlanmış Fayda Planları

Tanımlanmış fayda planları, tanımlanmış katkı planları dışında kalan, işten ayrılma sonrası sağlanan planlardır. Şirket'in tanımlanmış fayda planları bakımından net yükümlülüğü, her plan için çalışanların şimdiki ve önceki dönemlerde verdikleri hizmetlerin karşılığında kazanacakları gelecekteki fayda tahmin edilerek ayrı hesaplanır. Bu fayda bugünkü değerinin belirlenmesi için iskonto edilir.

Kaydedilmemiş geçmiş hizmet maliyetleri ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değeri düşülmüştür. İskonto oranı, vade tarihi Şirket'in yükümlülük vadelerine yakın olan ve faydaların ödenmesi beklenen para birimiyle aynı para biriminden çıkarılan ve bir kredi derecelendirme kurumundan kredi değerlendirmesi en az AA olan özel sektör borçlanma senetlerinin raporlama dönemi sonundaki getirisidir.

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

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

Çalışanlara Sağlanan Diğer Uzun Vadeli Faydalar

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

İşten Çıkarma Tazminatları

Şirket, uygulamada gerçekçi bir geri adım atma olasılığı olmaksızın ya normal emeklilik yaşından önce iş sözleşmesinin feshedilmesi veya gönüllü olarak işten ayrılmaların teşvik edilmesi amacıyla resmi bir detay plan taahhüt ettiğinde işten çıkarma tazminatlarını gider olarak muhasebeleştirir. Gönüllü olarak işten ayrılmalar için ödenen işten çıkarma tazminatları, Şirket gönüllü işten ayrılma için bir teklifte bulunduğu, teklifin kabul edileceği olası ise ve kabul edenlerin sayısı güvenilir olarak tahmin edebilecek ise gider olarak muhasebeleştirilir. Eğer tazminatlar rapor tarihinden itibaren 12 aydan fazla bir sürede ödenecekse bugünkü değerine iskonto edilir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

Rapor tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2023	31.12.2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	17.890	-
Toplam	17.890	-

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31.12.2023	31.12.2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.304.582	549.277
Toplam	1.304.582	549.277

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	31.12.2023	31.12.2022
Çalışma süresi	K: 20yıl, E: 25 yıl	K: 20yıl, E: 25 yıl
Zam Oranı	49,00%	20,00%
Tazminat almadan ayrılanların oranı	40,00%	60,00%
İskonto Oranı	32%	17%
Kıdem tazminatı tavanı	35.059	19.983

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan personel sayısı 41'dir. (31 Aralık 2022: 25 Kişi)

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

	31.12.2023	31.12.2022
Dönem Başı Kıdem Tazminatı	333.354	348.215
Faiz Maliyeti	395.102	93.594
Cari Hizmet Maliyeti	859.843	252.626
Aktüeryal Kazanç ve Zararlar	(265.827)	(145.158)
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	1.322.472	549.277

15. TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in taahhütler koşullu varlık ve yükümlülükler bulunmamaktadır.

	31.12.2023	31.12.2022
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	-	-

	31.12.2023	31.12.2022
Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	0%	0%

16. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Uygulanan Muhasebe Politikası

Mal Satışı

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

Bir indirimin verilmesi muhtemel ve tutarı güvenilir bir biçimde ölçülebiliyorsa, hasılat kaydedildiği anda indirim tutarı hasılatтан düşülerek kaydedilir.

Hizmet Sunumu

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

Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

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

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

Raporlanan döneme ait satışların maliyeti tablosu aşağıdaki gibidir:

	1.01.2023	1.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Yurtiçi ve Yurtdışı Satışlar		
Gayrimenkul Değerleme Hizmet Gelirleri	26.092.985	21.511.416
Yurtdışı Satışlar	-	-
Brüt Satışlar	26.092.985	21.511.416
Satıştan İadeler (-)	(30.720)	(9.198)
Net Satışlar	26.062.265	21.502.218
Satışların Maliyeti	(22.742.123)	(18.313.572)
Brüt Satış Karı	3.320.142	3.188.646

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	1.01.2023	1.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
ÜRETİM MALİYETİ		
A. SATILAN MAMUL MALİYETİ	-	-
B. SATILAN TİCARİ MALLAR MALİYETİ	-	-
C. SATILAN HİZMET MALİYETİ	(22.742.123)	(18.313.572)
Personel Giderleri	(13.762.083)	(9.975.264)
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	-	(609.070)
Ekspertiz Hizmet Alım Giderleri	(3.750.876)	(4.841.920)
Yemek Giderleri	(769.136)	(479.705)
Araç Kiralama, Yakıt vb. Giderler	(328.838)	(472.387)
Hizmet ve Danışmanlık Giderleri	(4.070.876)	(1.614.041)
Dışardan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	-	(7.505)
Elektrik, Su, Doğalgaz ve Haberleşme Giderleri	(60.314)	(313.680)
D. DİĞER SATIŞLARIN MALİYETİ	-	-
SATIŞLARIN MALİYETİ (A+B+C+D)	(22.742.123)	(18.313.572)

17. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in genel yönetim giderlerine ilişkin detay aşağıdaki gibidir.

	1.01.2023	1.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Genel Yönetim Giderleri		
Tamir ve Bakım Giderleri	(109.779)	(63.148)
Amortisman Giderleri	(153.827)	(212.626)
Kira Giderleri	(1.817.506)	(405.205)
Banka Masraf ve Giderleri	(68.371)	(68.216)
Akaryakıt Giderleri	(92.695)	(143.875)
Yemek, Mutfak ve Temizlik Giderleri	(401.559)	(496.832)
Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	(110.258)	(186.922)
Seyahat ve Konaklama Giderleri	(222.540)	(361.693)
Haberleşme Giderleri	(59.842)	(121.508)
Aidat ve Noter Giderleri	(80.224)	(44.902)
Nakliye ve Kargo Giderleri	(12.225)	(16.828)
Kırtasiye Giderleri	(43.558)	(52.398)
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	(98.957)	(140.110)
Dava İcra ve Noter Giderleri	(8.585)	-
Temsil Ağırlandırma Giderleri	(54.149)	(239.830)
Diğer Çeşitli Giderler	(165.237)	(387.072)
Su, Elektrik ve Isınma Giderleri	(9.812)	-
Toplam	(3.509.124)	(2.941.165)

18. DİĞER FAALİYET GELİR VE GİDERLERİ

Raporlama dönemi itibarıyla diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir.

	1.01.2023	1.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Diğer Gelirler		
Yansıtma Giderleri	-	56.563
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	12.027
Diğer Gelirler	-	8.011
Toplam	-	76.601

Raporlama dönemi itibarıyla diğer faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir.

	1.01.2023	1.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Diğer Giderler		
Karşılık Giderleri	(137.800)	-
Diğer Giderler	-	(305)
Toplam	(137.800)	(305)

19. FİNANSAL GELİR VE GİDERLER

Uygulanan Muhasebe Politikası

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

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

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

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

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

Raporlanan dönemlere ilişkin finansal gelirlerine ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2023	1.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Finansal Gelirler		
Faiz Geliri	58.223	71.184
Toplam	58.223	71.184

Raporlanan dönemlere ilişkin finansal giderlerine ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2023	1.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Finansal Giderler		
Kıdem Tazminatı Faiz Gideri	(395.102)	(93.594)
Faiz Gideri	(156.432)	(78.803)
Toplam	(551.534)	(172.397)

20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

Raporlanan dönemlere ilişkin yatırım faaliyet gelirlerine ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2023	1.01.2022
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31.12.2023	31.12.2022
Duran Varlık Satış Karı	-	128.027
Finansal Yatırımların Değerlenmesinden Kazançlar	-	15.482
Menkul Kıymet Satış Karları	10.007	-
Toplam	10.007	143.509

Raporlanan dönemlere ilişkin yatırım faaliyet giderlerine ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2023	1.01.2022
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	31.12.2023	31.12.2022
Finansal Yatırımların Değerlenmesinden Kazançlar	(9.396)	-
Toplam	(9.396)	-

21. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Uygulanan Muhasebe Politikası

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

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

(vii) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

İlişkili Taraf Adı-Soyadı/ Unvanı	İlişkisi
Mustafa Volkan Cantekinler	Şirket Ortağı
Recep Akça	Şirket Ortağı
Ahmet Turan Atılım Balcı	Şirket Ortağı
Ömer Fuat Günday	Şirket Ortağı

- **Mustafa Volkan Cantekinler**
Şirket'in %55 oranında hissesine sahip ortağıdır.
- **Recep Akça**
Şirket'in %30 oranında hissesine sahip ortağıdır.
- **Ahmet Turan Atılım Balcı**
Şirket'in %10 oranında hissesine sahip ortağıdır.
- **Ömer Fuat Günday**
Şirket'in %5 oranında hissesine sahip ortağıdır.

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

Dönen Varlıklar	31.12.2023	31.12.2022
Ortaklardan Alacaklar	1.897.210	2.867.144
Ahmet Turan Atılım Balcı	385.540	635.266
Mustafa Volkan Can Tekinler	1.511.670	2.231.878
Toplam	1.897.210	2.867.144

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

31.12.2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	İlişkili Taraf	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski					
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		2.628.035	1.897.210	112.031	3.190.799
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri		2.628.035	1.897.210	112.031	3.190.799
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri					
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri					
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		140.368			
- Değer düşüklüğü (-)		(140.368)			
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar					
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Kredi Riski (Devamı):

31.12.2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski		2.242.113	2.867.144	165.893	304.071
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri		2.242.113	2.867.144	165.893	304.071
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri					
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri					
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		4.231			
- Değer düşüklüğü (-)		(4.231)			
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar					
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.12.2023	Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
	Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	7.758.029	24.561.690	5.945.584			18.616.106
	Finansal Borçlar	500.707					
	Ticari Borçlar	1.472.922	1.472.922	1.472.922			
	Çalışanlara Borçlar	2.326.789	2.326.789	2.326.789			
	Ertelenmiş Gelirler						
	Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	1.322.472	18.626.840	10.734			18.616.106
	Diğer Yükümlülükler	2.135.139	2.135.139	2.135.139			

31.12.2022	Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
	Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	3.693.141	8.449.799	2.689.837		136.244	5.623.718
	Finansal Borçlar	317.783					
	Ticari Borçlar	823.306	823.306	823.306			
	Çalışanlara Borçlar	315.848	315.848	315.848			
	Ertelenmiş Gelirler	362.364	362.364	362.364			
	Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	549.277	5.623.718				5.623.718
	Diğer Yükümlülükler	1.324.563	1.324.563	1.188.319	136.244		

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Yabancı Para Pozisyonu

Rapor tarihi itibarıyla, orijinal yabancı para ve TL karşılıkları cinsinden varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır. (31.12.2022: Bulunmamaktadır.)

Faiz Riski

Şirket' in raporlama tarihleri itibarıyla faiz riski aşağıdaki gibidir:

Sabit Faizli Finansal Araçlar	31.12.2023	31.12.2022
Vadeli Mevduatlar	3.096.062	243.676
Banka Kredi Borçları	500.707	317.783

Sermaye Riski Yönetimi

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

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

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

Toplam net borçların sermayeye oranları aşağıdaki gibidir:

Sermaye Riski	31.12.2023	31.12.2022
Finansal Borçlar	500.707	317.783
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(3.393.775)	(457.647)
Net Finansal Borçlar	(2.893.068)	(139.864)
Özkaynaklar	3.137.669	5.535.175
Özkaynaklar- Net Finansal Borçlar	3.137.669	5.535.175
Net Finansal Borçlar/Özkaynaklar	0%	0%

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

23. FİNANSAL TABLOLARIN ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

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

24. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

25. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

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

	1.01.2023	1.01.2022
Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler	31.12.2023	31.12.2022
Raporlama Dönemine ait Bağımsız Denetim Ücreti	70.000	57.671
Vergi Danışmanlık Hizmetlerine İlişkin Ücretler (*)	-	-
Diğer Güvence Denetim Ücretlerine İlişkin Ücretler (*)	-	-
Bağımsız Denetim Dışı Diğer Hizmetlere İlişkin Ücretler (*)	-	-
Toplam	70.000	57.671

(*) Bağımsız Denetim Kuruluşundan önceki dönem ve cari dönemde hizmet alınmamıştır.