

**1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2023
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

REF: 2023-80724-TTK-649

**1A GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar Hakkında Bağımsız Denetçi Raporu**

1A GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

1A Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Şirket) 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMSF'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

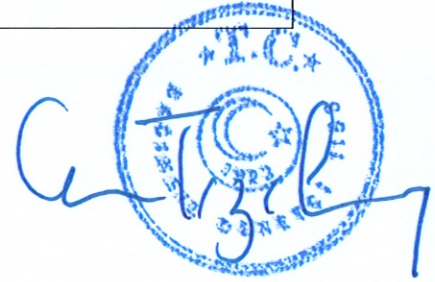


3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmemekteyiz. Tarafımızca; aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.

Kilit denetim konuları

Enflasyon muhasebesinin uygulanması (Not:2)	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki döneme ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lira 'sının satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini (TÜFE) kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2 No'lu dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'un Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır: - Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır. - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir. - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir. Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.



3) Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit denetim konuları (Devamı)

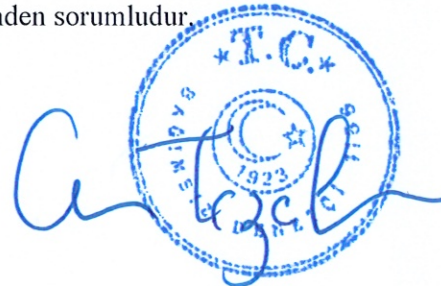
Hasılatın finansal tablolara kaydedilmesi (Not-29)	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Şirketin fiili faaliyet konusu bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydalarını belli tarihteki değerinin takdirini yapmak ve rapor hazırlamaktır. Şirket'in performans değerlendirmesinde hasılat en önemli göstergelerdendir. Hasılat, yıl içerisinde uygulanan stratejilerin sonuçlarının değerlendirilmesi ve performans takibi açısından ciddi öneme sahip olup, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait gelir tablosu açısından en önemli finansal tablo kalemi olması nedeniyle denetimimiz açısından önemli bir konudur.	Denetimimiz sırasında, hasılatın finansal tablolara kaydedilmesi ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: · Satış süreçlerinin anlaşılması ve bu süreçlere ilişkin kontrollerin tasarımının ve işleyiş etkinliğinin değerlendirilmesi, · Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik Şirket'in muhasebe politikasının uygunluğunun ve TFRS 15'e uyumunun değerlendirilmesi, · Finansal tablolara kaydedilen hasılatın beklenen seviyelerde olup olmadığına ilişkin analitik prosedürlerin gerçekleştirilmesi, · Müşteri faturalarının doğruluğuna ilişkin örnekleme yöntemiyle testlerin yapılması ve müşteriden yapılan tahsilatlarla eşleştirilmesi, · Şirket'in müşterilerle yapmış olduğu satış sözleşmeleri incelenmesi ve farklı rapor türleri için hasılatın finansal tablolara alınma zamanlamasının değerlendirilmesi, · Örnekleme yoluyla yapılan seçimlerin muhasebe kayıtları ve ilgili faturalar ile eşleştirilerek hasılatın tamlığının test edilmesi, · Seçilen müşteriler ile satış mutabakatı yapılması.

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

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; 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 bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

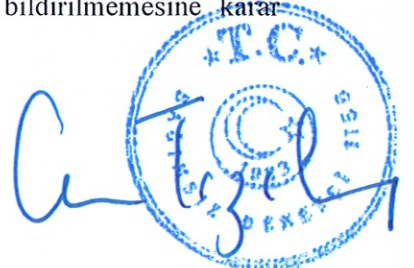
BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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



B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülöklere İlişkin Hususlar

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378 inci maddesi uyarınca şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla uzman bir komite kurulması hususu, şirket pay senetleri borsada işlem görmediği için zorunlu değildir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Şirket Yönetimi'nin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Bağımsız denetçi olarak söz konusu komitenin gerekli olmasına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK 398 inci maddesi uyarınca şirketin yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporunun finansal tablolar ile uyum içerisinde olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır. Aynı maddenin 4. fıkrasına göre, denetçinin, yönetim kurulunun şirketi tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378. maddede öngörölen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenen, 18 Mart 2014 tarih ve 28945 sayılı resmi gazete yayımlanan "Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkındaki Denetçi Raporuna İlişkin Esaslar" uyarınca , ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte yönetim kuruluna sunması gerekmektedir. Söz konusu esaslar riskin erken saptanması sistemi ve komitesinin kurulmasının zorunlu olduğu şirketler için denetimin esaslarını belirlediğinden, ayrıca bir rapor hazırlanmamıştır.

3) TTK 401 ve 402. maddeleri uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve kanuna uygun ve özenli bir denetim için gerekli olan belge ve bilgileri vermiştir. Ayrıca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Cem Tezelman'dır.

As Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.
(Member of NEXIA INTERNATIONAL)

Mehmet Cem Tezelman,
Sorumlu Denetçi



İstanbul,
08.07.2024

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

01 Ocak – 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIM TABLOSU	5
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6
3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ	23
4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	23
5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	23
6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	23
7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	24
8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	25
9. STOKLAR	25
10. CANLI VARLIKLAR	25
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	25
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	25
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR	26
14. HİZMETTEN ÇEKME, RESTORASYON VE ÇEVRE REHABİLİTASYON FONLARINDAN KAYNAKLANAN PAYLAR ÜZERİNDEKİ HAKLAR	27
15. ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR	27
16. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	27
17. ŞEREFİYE	27
18. MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ	28
19. KİRALAMA İŞLEMLERİ	28
20. İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALARI	28
21. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ	28
22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	28
23. BORÇLANMA MALİYETLERİ	28
24. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	28
25. TAAHHÜTLER	28
26. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	29
27. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30
28. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	30
29. HASILAT	32
30. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ	32
31. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ	32
32. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	34
33. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	34
34. ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER	34
35. FİNANSMAN GİDERLERİ VE GELİRLERİ	35
36. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ	35
37. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER	35
38. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	36
39. PAY BAŞINA KAZANÇ	37
40. PAY BAZLI ÖDEMELER	37
41. SİGORTA SÖZLEŞMELERİ	37
42. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ	37
43. FİNANSAL ARAÇLAR	38
44. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	39
45. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	41
46. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	41
47. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	41
48. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	42
49. ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	42
50. NAKİT VE BENZERLERİ	42
51. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	42
52. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	42

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Durum Tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	Dipnot Referansı	31.12.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	50	440.427	1.503.198
Ticari Alacaklar	7	77.341	349.846
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	15.500	25.540
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	61.841	324.306
Diğer Alacaklar	8	57.582	85.817
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	15.500	16.477
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	42.082	69.340
Peşin Ödenmiş Giderler	11	856.762	181.223
Diğer Dönen Varlıklar	27	-	16.149
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.432.112	2.136.233
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	13	498.064	1.854.151
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	6.089	237
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	133.822	175.976
Ertelenmiş Vergi Varlığı	38	406.391	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.044.366	2.030.364
TOPLAM VARLIKLAR		2.476.478	4.166.597

İlişikteki yer alan dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Durum Tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Dipnot Referansı	31.12.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Finansal Yükümlülükler	43	-	51.788
Kısa Vadeli Kiralama İşlemleri	19	107.828	120.940
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Kiralama İşlemleri	19	107.828	120.940
Ticari Borçlar	7	191.783	183.150
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	76.532	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	115.251	183.150
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	26	250.152	63.161
Diğer Borçlar	8	40.000	444.477
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	-	444.477
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	40.000	-
Ertelenmiş Gelirler	11	41.500	255.352
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	38	17.842	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	27	133.556	166.420
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		782.661	1.285.288
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	19	9.857	40.356
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	19	9.857	40.356
Uzun Vadeli Karşılıklar	26	199.306	88.447
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	26	199.306	88.447
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	38	-	54.557
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		209.163	183.360
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.020.485	2.689.303
Ödenmiş Sermaye	28	300.000	300.000
Sermaye Düzeltme Farkları	28	2.419.573	2.419.573
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		16.688	3.813
Aktüeryal Kazanç/(Kayıp)		16.688	3.813
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	28	21.567	21.567
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	28	(47.004)	(544.191)
Net Dönem Karı/Zararı		(1.226.170)	497.187
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.484.654	2.697.949
TOPLAM KAYNAKLAR		2.476.478	4.166.597

İlişikteki yer alan dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2022
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot Referansı		
Hasılat	29	5.043.385	7.005.962
Satışların Maliyeti (-)	29	(3.472.114)	(4.286.219)
BRÜT KAR		1.571.271	2.719.743
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	(1.562.297)	(1.558.018)
Pazarlama Giderleri (-)	31	(20.300)	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	223.173	64.334
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(22.676)	(13.747)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		189.171	1.212.312
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	38.398	704.772
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		227.569	1.917.084
Finansman Gelirleri	35	120.171	112.860
Finansman Giderleri (-)	35	(44.252)	(5.754)
Parasal Kazanç/(Kayıp)		(1.484.526)	(1.383.950)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(1.181.038)	640.240
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(45.132)	(143.053)
Dönem Vergi Gideri	38	(44.036)	(175.663)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	38	(1.096)	32.610
DÖNEM KARI/ZARARI		(1.226.170)	497.187
Pay Başına Kazanç/Kayıp			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/Zarar	39	(1.226)	497
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		12.875	3.813
Aktüeryal Kazanç		17.167	4.952
Ertelenmiş Vergi Gideri		(4.292)	(1.139)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		12.875	3.813
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER		(1.213.295)	501.000

İlişikteki yer alan dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Özkaynak Değişim Tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler				Birikmiş Karlar	
		Sermaye Düzeltilme Farkları	Aktüeryal Kazanç	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Özkaynaklar
01 Ocak 2022 bakiyeler	300.000	2.419.573	-	13.135	(1.101.048)	556.857	2.188.517
Dönem Karı / Zararının Geçmiş yıl Karlarına Transferi	-	-	-	-	556.857	(556.857)	-
Yasal Yedekler				8.432			8.432
Net Dönem Kar/Zararı	-	-	-	-	-	497.187	497.187
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	3.813	-	-	-	3.813
<i>Aktüeryal Kazanç/Kayıp</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3.813</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3.813</i>
31 Aralık 2022 bakiyeleri	300.000	2.419.573	3.813	21.567	(544.191)	497.187	2.697.949
01 Ocak 2023 bakiyeler	300.000	2.419.573	3.813	21.567	(544.191)	497.187	2.697.949
Dönem Karı / Zararının Geçmiş yıl Karlarına Transferi	-	-	-	-	497.187	(497.187)	
Net Dönem Kar/Zararı	-	-	-	-	-	(1.226.170)	(1.226.170)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	12.875	-	-	-	12.875
<i>Aktüeryal Kazanç/Kayıp</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>12.875</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>12.875</i>
31 Aralık 2023 bakiyeleri	300.000	2.419.573	16.688	21.567	(47.004)	(1.226.170)	1.484.654

İlişikteki yer alan dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Nakit Akış Tabloları**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansı	31.12.2023	31.12.2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(2.177.237)	1.529.096
Dönem Karı		(1.226.170)	497.187
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		387.024	399.117
Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	13-16	73.203	68.361
Kiralama Hakkı Varlıkları Amortisman Giderleri	19	74.551	102.360
Kıdem Tazminatı Karşılığı	26	194.138	84.254
Vergi Karşılığı	38	44.036	175.663
Ertelenmiş Vergi Gelir / Gideri	38	1.096	(32.610)
Esas Faaliyet Faiz Gideri	32	-	1.089
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(1.338.091)	632.792
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		272.505	973.712
Diğer Alacaklardaki Değişim		53.775	(14.608)
Diğer Varlıklardaki Değişim		(390.242)	24.703
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklardaki Değişim		-	7.235
Ticari Borçlardaki Değişim		8.633	59.908
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Değişim		(701.080)	(141.004)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlardaki Değişim		297.850	80.286
Diğer Borçlardaki Değişim		(404.477)	(136.472)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Değişim		(213.852)	210.274
Diğer Yükümlülüklerdeki Değişim		(261.203)	(431.242)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.231.522	(1.702.732)
Maddi Duran Varlık Alımları ve Satımları , Net		1.283.216	(1.740.142)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımları ve Satımları, Net		(6.185)	-
Kullanım Hakkı Varlıkları		(45.509)	37.410
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(82.287)	(102.721)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Giriş / Çıkışları , Net		(51.788)	51.788
Kiralama Ödemelerindeki Değişim		(30.499)	(154.509)
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(34.769)	(5.766)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(1.062.771)	(282.123)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.503.198	1.785.321
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		440.427	1.503.198

İlişikteki yer alan dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

1A Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi, gayrimenkullerin değerleme projelerinin veya gayrimenkule dayalı işlemleri için danışmanlık hizmeti vermektedir.

Şirket’in faaliyet konuları;

- Şirket her türlü gayrimenkulün, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalarının ekspertiz ve değerleme işlemlerini yapmak;
- Bankalar, kamu ve özel sektör kuruluşları ile yasal mevzuat çerçevesinde kurulan veya kurulacak gayrimenkul yatırım ortakları ve yatırım fonlarının sahibi bulundukları veya portföylerine girecek gayrimenkullerin ekspertiz ve değerleme işlemlerini yapmak, bu konuda raporlar hazırlamak,
- Her türlü taşınır veya taşınmaz malın ekspertizliğini ve danışmanlığını yapmak gayrimenkule dayalı projelerin inşaatla başlayabilmesi için evrakların doğruluğu konusunda ve her türlü kira gayrimenkulün kira rayiç bedelini hesaplayarak rapor hazırlamak, bu raporların saklanması sağlamak,

Şirket’in 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihi itibarıyla sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Hissedar	31.12.2023		31.12.2022	
	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı
Nuri Abdurrahman Işınbark	240.000	80%	225.000	75%
Turgay Gültekin	60.000	20%	60.000	20%
Mehmet Ferhan Yazıcıoğlu	-	-	15.000	5%
Toplam	300.000	100%	300.000	100%

Şirket, Türkiye’de kayıtlı olup ticari sicile kayıtlı merkez adresi aşağıdaki gibidir:

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karadeniz Mahallesi, Eski Edirne Asfaltı Caddesi, Venezia Mega Rezidance Sitesi, J Blok, No:408 J/066’dır.

Şirket’in 31.12.2023 itibarıyla çalışan sayısı 9 kişidir. (31.12.2022: 11 kişi)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

a. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”), 20 Mayıs 2013 tarihinde finansal tablolarının yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla “Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi” yayınlamıştır.

Sunuma ilişkin temel esaslar, 17/11/2012 tarihli ve 28470 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulama Kapsamının Belirlenmesine İlişkin Kurul Kararı” uyarınca finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS) göre düzenlemek zorunda olan şirketlerin finansal tabloları için yayımlanan kullanım rehberi uyarınca hazırlanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Uygulanan Muhasebe Standartları

Şirket yasal defterlerini ve mali tablolarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır. Finansal tablolar Şirket yasal kayıtlarına dayandırılmış olup KGK tebliğlerine uygun hale getirilmesi için düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutulmuştur.

13/1/2011 tarihli 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununa tabi tüzel kişilerden TMS’ye göre münferit ve finansal tablolarını düzenleyecek olanlar “Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulama Kapsamının Belirlenmesine İlişkin Kurul Kararı” ile belirlenmiştir. Söz konusu Karar uyarınca; 660 sayılı KHK’da belirtilen kamu yararını ilgilendiren kuruluşlar, 6102 sayılı Kanunun 397 nci maddesi çerçevesinde Bakanlar Kurulu kararıyla bağımsız denetime tabi olacaklar ve aynı Kanunun 1534 üncü maddesinin ikinci fıkrasında sayılan şirketler münferit ve finansal tablolarını hazırlarken TMS’yi uygular.

Ölçü ve Sunum Para Birimi

Şirketlerle ilgili olaylar ve durumların altında yatan iktisadi temeller esas alınarak şirketler için ölçü para birimi faaliyette bulundukları ülkelerin para birimi olarak tespit edilmiştir. Mali tablolarda yer alan ölçü para birimi haricindeki tüm para birimi cinsinden kalemler yabancı para cinsi olarak kabul edilmiştir. Tüm finansal durum tablosu tarihlerinde yabancı para cinsinden parasal varlıklar ve yükümlülükler, finansal durum tablosu tarihindeki kurla çevrilir. Yabancı para cinsinden parasal olmayan varlıklar ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri, gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği günün kuru ile çevrilir. Kur değişimi karı ya da zararı kapsamlı gelir tablosunda gösterilir.

Yönetim Şirket’in ekonomik durumunu göstermek için fonksiyonel para birimini Türk Lirası (TL) olarak belirlemiştir. Ekli mali tablolar aynı zamanda Şirket’in fonksiyonel para birimi olan Türk Lirası (TL) cinsinden hazırlanmıştır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan dolar kuru 1 ABD Doları = 29,4382 TL (31 Aralık 2022: 18,6983 TL), 1 EURO = 32,5739 TL (31 Aralık 2022: 18,7320 TL), 1 GBP = 37,4417 TL (31 Aralık 2022: 22,4892 TL), 1 CHF = 34,9666 TL’dir (31 Aralık 2022: 20,2019 TL)’dir.

Konsolidasyon Esasları

Şirketin, konsolidasyona tabi bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Yurtdışı Faaliyetler

Yurtdışı faaliyetlerin varlık ve yükümlülükleri raporlama tarihindeki kurdan sunum para birimine çevrilir. Yurtdışı faaliyetlerin gelir ve giderleri işlem tarihindeki kurlardan sunum para birimine çevrilir. Söz konusu farklar öz kaynaklar altında yabancı para çevrim hesaplarında kayıtlara alınır. Yurtdışı faaliyetlerin kısmen veya tamamen satılması durumunda yabancı para çevrim farklarındaki ilgili tutar kar veya zarara transfer edilir.

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler

Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan fonksiyonel para birimine çevrilmişlerdir. Parasal kalemlere ilişkin yabancı para çevrim farkı kazancı veya zararı, dönem başındaki fonksiyonel para birimi cinsinden itfa edilmiş tutarın etkin faiz oranı ve ödemelerin etkisi düzeltilmesiyle dönem sonundaki yabancı para birimi cinsinden itfa edilmiş tutarın dönem sonu kurundan çevrilmiş tutarı ile arasındaki farkı ifade eder.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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 düzeltmesi 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.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

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 kat sayıları 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 Gruba katıldığı veya Grup içerisinde olduğu 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.

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

a. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

- 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 kar/zarara 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 pozisyonundaki 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.

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.

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.

b. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarındaki değişiklik geçmişe dönük uygulanırsa, işletme etkilenen her bir özkaynak kaleminin finansal tablolarda yer verilen en eski döneme ait açılış tutarını düzeltmeli ve bu yeni muhasebe politikası eskiden beri uygulanyormuşçasına önceki dönemlerle karşılaştırılabilir bilgileri sunmalıdır. Muhasebe politikasında değişiklik, geçmişe dönük uygulama gerektirmekle birlikte döneme özgü veya kümülatif olarak değişikliğin etkisi belirlenemiyor ise geçmişe dönük uygulama yapılmayabilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

c. Muhasebe Tahminleri ve Hatalar

Mali tabloların sunumu yönetimin varlık, yükümlülük, gelir ve giderlere ilişkin muhasebe politikalarının uygulanmasını ve bunların raporlanan bakiyelerini etkileyecek kararlar alması, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirir. Gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklı olabilir.

Tahminler ve altında yatan varsayımlar süreklilik ilkesine uygun olarak gözden geçirilir. Muhasebe tahminlerinde yapılan değişiklikler tahminlerin gözden geçirildiği ve etkilenebilecek ileriki dönemlerde kayıtlara işlenir.

Hataya ilişkin döneme özgü veya kümülatif etkilerin hesaplanamadığı durumlar haricinde önceki dönem hataları geriye yönelik yeniden düzenleme yoluyla düzeltilirler.

d. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Standartlardaki değişiklikler ve yorumlar

TMS – TFRS AÇISINDAN

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”)/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları</i>

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir.

TMS 1’de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişiklik “muhasebe tahminlerindeki değişiklik” tanımı yerine “muhasebe tahmini” tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir. TMS 8’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

d. Yeni ve Revize Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının Uygulanması (devamı)

2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 12 (Değişiklikler) *Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi*

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların oluştuğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

TMS 12’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 12 (Değişiklikler) *Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları*

Değişiklikler, İkinci sütun gelir vergisiyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerine ilişkin gerekliliklere geçici bir istisna sağlamaktadır. TMS 12’de yapılan bu değişiklik, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdakideğişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>
TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları</i>
TSRS 1	<i>Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler</i>
TSRS 2	<i>İklimle İlgili Açıklamalar</i>

TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri*

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik Şirket’leri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2025 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

d. Yeni ve Revize Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının Uygulanması (devamı)

Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulanması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17’de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9’u aynı anda ilk uygulayan Şirket’ler finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9’un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

TFRS 17’nin yürürlük tarihinin sigorta ve reasürans ile emeklilik Şirket’leri için 1 Ocak 2024’e ertelenmesiyle bu Şirket’ler sağlanan TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2024 olarak revize edilmiştir.

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili Şirket’ler karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 16 (Değişiklikler) Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

TFRS 16’daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15’teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

TFRS 16’da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 1 (Değişiklikler) Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

TMS 1’deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup’un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

d. Yeni ve Revize Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının Uygulanması (devamı)

Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

TMS 7 ve TFRS 7’de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gereklilikleri hakkında mevcut açıklama gerekliliklerine niteliksel ve niceliksel bilgi sağlamalarını isteyen yol işaretleri eklemektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. 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.

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 TFRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

e. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değer kaybetme riski önemsiz olan yatırımları ifade etmektedir. Nakit benzerleri, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım amacıyla veya diğer amaçlarla kullanılmayan varlıklardır. (Dipnot:51)

Ticari Alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir. (Dipnot:7)

Şirket’in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karşılığı oluşturulur. 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. (Dipnot: 7)

Ticari alacaklar, geri dönüşü şüpheli olarak tahmin edilen tutarlar için uygun görülen karşılık indirildikten sonra reeskont edilmiş nominal değerleriyle değerlendirilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

e. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İlişkili Taraflar

İlişikteki mali tablolar açısından, Şirket’in ortakları ve Şirket’in ortaklarının sermaye ve yönetim ilişkisine sahip oldukları belirtilen diğer şirketler ilişkili kuruluşlar olarak düşünülmüş ve dikkate alınmıştır. İlişkili kuruluşlarla yapılan işlemler emsallere uygunluk ilkesine göre kayıtlara alınmıştır. İlişkili kuruluşlarla yapılan işlemler finansal tablolara ilişkin dipnotlar kısmında ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

Finansal Araçlar

(i) Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve Ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

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

“Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüller gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Şirketin özkaynağa dayalı finansal varlıkları bulunmamaktadır.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir. (Dipnot:7)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

e. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

(i) Finansal varlıklar (Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

e. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

(i) Finansal varlıklar (Devamı)

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler 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.

Stoklar

Stoklar ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır. (Dipnot: 9)

Maddi Duran Varlıklar ve İlgili Amortismanlar

Maddi duran varlıklar birikmiş amortismandan ve birikmiş değer düşüklüğünden net olarak maliyeti üzerinden ifade edilir. Varlıklar satıldığı veya aktiften çıkarıldığı zaman bunların maliyeti ve birikmiş amortismanları hesaplardan çıkarılır ve bundan kaynaklanan kazanç veya zarar kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıkların ilk maliyeti, ithal resimleri ve iade edilemeyen satın alma vergileri dahil satın alma fiyatından ve varlığı çalışır duruma ve kullanılacağı yere getirmek için doğrudan yapılan masraflardan oluşur.

Maddi Duran Varlıkların takribi ekonomik ömürlerine karşılık gelen amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Faydalı Ömür
Taşıtlar	4
Demirbaşlar	2-15

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Maddi Duran Varlıklar ve İlgili Amortismanlar (Devamı)

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımdaki değerinin yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının finansal durum tablosu tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Maddi varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır. Seçilen bu amortisman metodu ve ekonomik ömürlerin tutarlı olup olmadığının kontrolü periyodik olarak yapılır.

Maddi varlıkların bakım ve onarım giderleri normal şartlarda gider yazılmaktadır. Ancak, istisnai durumlarda, eğer bakım ve onarım varlıklarda genişletme veya önemli ölçüde geliştirme ile sonuçlanırsa söz konusu maliyetler aktifleştirilebilir ve ilişkilendirildiği maddi varlığın kalan faydalı ömrü üzerinden amortisman tabi tutulur. (Dipnot: 13)

Maddi Olmayan Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş hakları, bilgi sistemlerini, bilgisayar yazılımlarını ve özel maliyetleri içermektedir. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten sonra tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortisman tabi tutulur. Söz konusu maddi olmayan varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	Faydalı Ömür
Haklar	1-11

Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir. Gerikazanılabilir değer, ilgili maddi olmayan varlığın mevcut kullanım değeri ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir. (Dipnot:16)

MODV işletme içinden elde ediliş biçimi

İşletme içinde geliştirilen maddi olmayan duran varlık olarak sadece ar-ge projesini kabul etmektedir. Bu bağlamda işletmenin bir maddi olmayan duran varlığı işletme içinde geliştirmesi iki aşamada ele alınmaktadır. Şirket finansal tabloları hazırlanırken TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar standartının şu hükümlerine uyarak sunum yapmıştır.

Araştırma Safhası

Yeni bilimsel ya da teknik bilginin ve anlayışın kazanılması varsayımıyla yürütülen orijinal ve planlanmış araştırmaları kapsar. İşletme içi bir projenin araştırma safhasında, işletmenin gelecekte ekonomik yararlar sağlayacak bir maddi olmayan duran varlığın mevcudiyetini göstermesi mümkün değildir. Bu nedenle, bu harcamalar gerçekleştiklerinde gider olarak muhasebeleştirilir.

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Geliştirme Safhası

Eğer araştırmalar sonucunda maddi olmayan bir varlığın;

Bunun işletmede kullanılabilir veya satılabilir hale getirilmesi için niyet varsa,

Bunun kullanma veya satma olanakları varsa,

Sağlayacağı ekonomik faydanın nasıl oluşacağı veya işletmede kullanımda ne tür faydalar sağlayacağı belirli ise,

İşletme bunu tamamlamak ve kullanmak için yeterli teknik, finansman ve diğer kaynaklara sahipse

Geliştirme safhasında yapılan harcamalar diğer harcamalar ile karıştırılmadan rahatça belirlenebiliyor ise,

Ve koşulların tamamı karşılanabiliyorsa geliştirme gideri olarak aktifleştirilir.

Kiralama İşlemleri

Finansal Kiralama İşlemleri

Şirket’e kiralanan varlığın mülkiyeti ile ilgili bütün risk ve faydaların devrini öngören finansal kiralama, finansal kiralamanın başlangıç tarihinde, kiralamaya söz konusu olan varlığın rayiç değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı esas alınarak yansıtılmaktadır. Finansal kira ödemeleri kira süresi boyunca, her bir dönem için geriye kalan borç bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı üretecek şekilde anapara ve finansman gideri olarak ayrılmaktadır. Finansman giderleri dönemler itibarıyla doğrudan gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Aktifleştirilen kiralanan varlıklar, varlığın tahmin edilen ömrü üzerinden amortismanı tabi tutulmaktadır.

Operasyonel Kiralama İşlemleri

Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Bir operasyonel kiralama için yapılan ödemeler, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle gider olarak kayıtlara alınır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve maliyet yöntemine göre maliyet eksi birikmiş amortisman (arazi hariç) değerleri ile gösterilir. İnşası, Şirket tarafından yapılan yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti ise, inşaat veya ıslah çalışmalarının tamamlandığı tarihteki maliyeti üzerinden belirtilir. Söz konusu tarihte varlık, yatırım amaçlı gayrimenkul haline gelir ve bu nedenle yatırım amaçlı gayrimenkuller hesap kalemine transfer edilir.

Borçlanma Maliyetleri

Belirli belli bir zaman süreci içerisinde amaçlanan kullanım veya satış aşamasına hazır hale gelebilen özellikli varlıkların iktisabı, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkili olan borçlanma maliyetleri bu varlıkların amaçlandığı gibi kullanılabilir veya satılabilir hale gelmesi aşamasına kadar doğrudan ilgili bulunduğu özellikli varlığın maliyetine dahil edilir. Bunlar dışındaki borçlanma maliyetleri katlanılan dönem içerisinde gider olarak mali tablolara alınır. Maddi duran varlıkların iktisabında kullanılan kredilerden kaynaklanan faiz giderleri ile diğer ilgili inşaat giderleri üretimin başladığı dönemin sonuna kadar aktifleştirilmekte ve ilgili varlığın ekonomik ömrü boyunca amortismanı tabi tutulmaktadır. Borçlanma maliyetleri gerçekleştikleri dönemler içerisinde giderleştirilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

Geçmişteki olaylardan kaynaklanan ve gerçekleşmesi gelecekte Şirket’in tamamıyla kontrolünde olmayan, bir veya birden fazla olayın olması veya olmaması durumuna bağlı olan olası varlık ve yükümlülükler, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler olarak kabul edilmektedir. Şirket, şarta bağlı varlık ve yükümlülükleri kayıtlarına yansıtmamaktadır. Şarta bağlı yükümlülükler, ilgili bir ekonomik fayda çıkışı olasılığı uzak olmadığı sürece, şarta bağlı varlıklar ise ancak ekonomik faydaların girişi kuvvetle muhtemel ise mali tablo dipnotlarında açıklanmıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

a) Tanımlanan Fayda Planı

Türkiye’de mevcut iş kanunu hükümleri uyarınca, Şirket, istifa veya kötü davranış dışında sebeplerden işten çıkartılan veya emekliliğe hak kazanmış olup işten ayrılan, bir yıllık hizmet süresini tamamlamış, çalışanlarına belli miktarda tazminat ödemekle yükümlüdür. İlişikteki mali tablolar Revize UMS 19 (Çalışanlara Sağlanan Haklar) uyarınca hesaplanan kıdem tazminatı karşılığını içermektedir. Şirket, bu standart uyarınca, bilanço tarihi itibarıyla birikmiş kıdem tazminatı karşılığını tahmini enflasyon oranıyla gelecekteki tazminat ödemelerini ortalama kazanç oranları üzerinden iskonto ederek bugünkü değerine indirmiştir.

Tanımlanmış fayda planlarında yeniden ölçüm kar/zararının diğer kapsamlı gelir altında yansıtılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayrımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesi finansal tabloların hazırlanmasında esas alınmıştır.

b) Tanımlanan Katkı Planları

Şirket, Sosyal Sigortalar Kurumu’na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket’in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Hasılatın Muhasebeleştirilmesi

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteri sözleşmelerinin belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatının belirlenmesi,
- İşlem fiyatının sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerine dağıtılması,
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi.

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

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket’in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.

Mal ve hizmet satışları

Gelir, mal ve hizmet satışlarının faturalanmış değerlerini içerir. Hasılat, ürünün teslimi veya hizmetin verilmesi, ürünle ilgili risk ve faydaların transferlerinin yapılmış olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket tarafından elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

Kur Değişiminin Etkileri

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası’na çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden değerlendirilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin değerlemelerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar/zarar tablosuna yansıtılmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metodu dikkate alınarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal raporlamada yansıtılan değerleri ile yasal vergi hesabındaki bazları arasındaki geçici farklardan oluşan vergi etkileri dikkate alınarak yansıtılmaktadır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir tüm geçici farklar üzerinden hesaplanır. Özkaynak içerisindeki unsurlara ilişkin ertelenmiş vergi, gelir tablosunda değil özkaynak altında gösterilir. Ertelenmiş 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, ertelenmiş vergi varlıkları gözden geçirilmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimalini göz önüne alarak muhasebeleştirilmektedir.

Ertelenmiş 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.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda, ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 2023 yılı için %25’tir.

Türkiye’deki bir işyeri ya da daimî temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalanlara yapılan temettü ödemeleri %15 (22.07.2006 tarihinden önce %10) oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Devlet Teşvikleri

Devlet teşviki, teşvikin alındığına ve teşvikle ilgili diğer tüm şartlara uyulduğuna dair ortada makul bir güvence var ise gerçeğe uygun değeri ile değerlendirir. Devlet teşvikleri, bu teşviklerle karşılanması amaçlanan giderlerle eşleştirilmek üzere giderlerin yapıldığı ilgili dönemler boyunca sistematik şekilde gelir olarak finansal tablolara yansıtılır. Varlıklara ilişkin devlet teşvikleri, varlığın faydalı ömrü boyunca sistematik ve oransal bir biçimde kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmak üzere ertelenmiş gelir olarak gösterilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

Hisse Başına Kar

Gelir tablolarında belirtilen hisse başına kazanç, net karın, raporlama dönemleri boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesiyle bulunmaktadır. Dönem içerisinde içsel kaynaklardan sermaye artırımı yapılması halinde, hisse adedinin ağırlıklı ortalaması hesaplanırken yeni bulunan değer dönemi başı itibarıyla de geçerli olduğu kabul edilir.

Finansal Durum Tablosu Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket’in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket’in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Netleştirme

Finansal aktif ve pasifler netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması durumunda ve eğer gelecekte netleştirilerek kazanılacak veya ödenecekse bilançoda net tutar üzerinden raporlanır.

Taahhüt ve yükümlülükler

Taahhüt ve muhtemel yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanınmıştır.

Bölümlere Göre Raporlama

Bölüm benzer ürünlerin veya hizmetlerin üretildiği (sektörel bölümlere) ya da ürünlerin ve hizmetlerin belirli bir ekonomik çevrede sağlandığı (coğrafi bölümlere) şeklinde ayırt edilebilen diğer bölümlerden farklı risklerle veya kazançlarla yüz yüze olan bileşenlerdir. Şirket raporlama için coğrafi bölümlere ayrılmıştır.

Faaliyet Giderleri

Faaliyet giderleri hizmetin yerine getirilmesi veya giderin doğduğu tarihte gelir tablosuna aktarılır.

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR**Finansal Yatırımlar**

Şirketin 31 Aralık 2023 itibarıyla finansal varlıklarda sermaye payları yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

İşletmenin ürün veya hizmet grubu sunumunda risk ve getiri açısından diğer faaliyet alanlarından farklı özellikler taşıyan, ayırt edilebilir faaliyet bölümünün ve farklı risk ve getiri özelliklerine sahip ayırt edilebilir coğrafi bölümünün olmaması nedeniyle bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan bakiyeler:

a) İlişkili taraflardan alacaklar:**a.1) İlişkili taraflardan ticari alacaklar:**

Şirket’in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Turgay Gültekin	15.500	25.540
Toplam	15.500	25.540

a.2) İlişkili taraflardan diğer alacaklar:

Şirket’in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Turgay Gültekin	15.500	-
Mehmet Ferhan Yazıcıoğlu	-	16.477
Toplam	15.500	16.477

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)**b) İlişkili taraflara borçlar:****b.1) İlişkili taraflara ticari borçlar**

Şirket’in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Nuri Abdurrahman Işınbark	76.532	-
Toplam	76.532	-

b.2) İlişkili taraflara diğer borçlar

Şirket’in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Nuri Abdurrahman Işınbark	-	444.477
Toplam	-	444.477

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**Ticari alacaklar**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Müşteri cari hesapları		
-İlişkili kuruluşlardan alacaklar	15.500	25.540
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	30.576	272.790
Verilen depozito ve teminatlar	31.265	51.516
Toplam	77.341	349.846

Ticari borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Satıcı cari hesapları		
-İlişkili taraflara ticari borçlar	76.532	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	115.251	183.150
Toplam	191.783	183.150

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**Kısa vadeli diğer alacaklar**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	15.500	16.477
Diğer alacaklar	42.082	69.340
Toplam	57.582	85.817

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer çeşitli borçlar	40.000	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	444.477
Toplam	40.000	444.477

9. STOKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

10. CANLI VARLIKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait giderler	855.638	1.686
Maliyetle ilişkilendirilecek avanslar	1.124	179.537
Toplam	856.762	181.223

Ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hasılatla ilişkilendirilecek avanslar	41.500	255.352
TOPLAM	41.500	255.352

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 itibarıyla Maddi Duran Varlıklar aşağıdaki gibidir:

	01.01.2023	Giriş	Çıkış	31.12.2023
Maliyet				
Taşıtlar	2.173.421	-	(1.450.784)	722.637
Mobilya ve demirbaşlar	709.754	45.979	-	755.733
Özel maliyetler	76.354	-	-	76.354
Toplam	2.959.529	45.979	(1.450.784)	1.554.724
Birikmiş Amortisman				
Taşıtlar	(452.796)	-	121.589	(331.207)
Mobilya ve demirbaşlar	(608.585)	(59.843)	-	(668.428)
Özel maliyetler	(43.997)	(13.028)	-	(57.025)
Toplam	(1.105.378)	(72.871)	121.589	(1.056.660)
Net Defter Değeri	1.854.151			498.064

31 Aralık 2022 itibarıyla Maddi Duran Varlıklar aşağıdaki gibidir:

	01.01.2022	Giriş	Çıkış	31.12.2022
Maliyet				
Taşıtlar	897.961	1.470.278	(194.818)	2.173.421
Mobilya ve demirbaşlar	690.236	19.518	-	709.754
Özel maliyetler	76.354	-	-	76.354
Toplam	1.664.551	1.489.796	(194.818)	2.959.529
Birikmiş Amortisman				
Taşıtlar	(897.961)	-	445.165	(452.796)
Mobilya ve demirbaşlar	(553.358)	(55.227)	-	(608.585)
Özel maliyetler	(30.970)	(13.027)	-	(43.997)
Toplam	(1.482.289)	(68.254)	445.165	(1.105.378)
Net Defter Değeri	182.262			1.854.151

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. HİZMETTEN ÇEKME, RESTORASYON VE ÇEVRE REHABİLİTASYON FONLARINDAN KAYNAKLANAN PAYLAR ÜZERİNDEKİ HAKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

15. ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

16. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 itibarıyla Maddi Olmayan Duran Varlıklar aşağıdaki gibidir:

	01.01.2023	Giriş	Çıkış	31.12.2023
Maliyet				
Haklar	37.324	6.184	-	43.508
Toplam	37.324	6.184	-	43.508
Birikmiş İtfa Payları				
Haklar	(37.087)	(332)	-	(37.419)
Toplam	(37.087)	(332)	-	(37.419)
Net Defter Değeri	237			6.089

31 Aralık 2022 itibarıyla Maddi Olmayan Duran Varlıklar aşağıdaki gibidir:

	01.01.2022	Giriş	Çıkış	31.12.2022
Maliyet				
Haklar	37.324	-	-	37.324
Toplam	37.324	-	-	37.324
Birikmiş İtfa Payları				
Haklar	(36.980)	(107)	-	(37.087)
Toplam	(36.980)	(107)	-	(37.087)
Net Defter Değeri	344			237

17. ŞEREFİYE

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

19. KİRALAMA İŞLEMLERİ**a) Kullanım Hakkı Varlıkları:**

Şirket'in 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla kiralama yolu ile elde edilen kullanım hakkı varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Dönem başı	175.976	340.681
Dönem içi girişler	101.574	70.943
Dönem içi amortisman giderleri	(74.551)	(102.360)
Parasal Kazanç/(Kayıp)	(69.177)	(133.288)
Toplam	133.822	175.976

b) Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler:

Kiralama Yükümlülüklerinin Dağılımı	31.12.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli	107.828	120.940
Uzun Vadeli	9.857	40.356
Toplam	117.685	161.296

20. İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALARI

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

21. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

23. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

24. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

25. TAAHHÜTLER

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**Kıdem tazminatı ve izin karşılığı**

Şirket mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdürler. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 35.058,58 TL (31 Aralık 2022: 19.982,83 TL) ile sınırlandırılmıştır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	199.306	88.447
Toplam	199.306	88.447

İzin Karşılığı

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

TMS 19 (Çalışanlara Sağlanan Faydalar)’a uygun olarak Şirket’in yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer varsayımlarla yapılan bir hesaplama gerekmektedir. Şirket, kıdem tazminatı karşılığını, TMS 19’a uygun olarak “Projeksiyon Metodu”nu kullanarak, Şirket’in geçmiş yıllardaki personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularındaki deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve finansal tablolara yansıtmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır. Buna bağlı olarak 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan aktüer varsayımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İskonto oranı	28,00%	21,00%
Tahmin edilen artış oranı	24,61%	17,00%

31 Aralık 2023 – 31 Aralık 2022 tarihleri arasında kıdem tazminatı karşılığı hesabının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
01 Ocak	88.447	14.741
Ödemeler	(31.437)	-
Faiz maliyeti	55.806	18.574
Cari hizmet maliyeti	138.332	65.680
Aktüeryal kazanç/kayıplar	(17.073)	(4.782)
Parasal Kazanç/(Kayıp)	(34.769)	(5.766)
Dönem sonu bakiye	199.306	88.447

Şirketin diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	250.152	63.161
Toplam	250.152	63.161

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**Diğer Dönen Varlıklar**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İş avansları	-	16.149
Toplam	-	16.149

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	23.051	51.178
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	110.505	115.242
Toplam	133.556	166.420

28. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**Ödenmiş sermaye**

Şirket’in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023		31.12.2022	
Hissedar	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı
Nuri Abdurrahman Işınbark	240.000	80%	225.000	75%
Turgay Gültekin	60.000	20%	60.000	20%
Mehmet Ferhan Yazıcıoğlu	-		15.000	5%
Toplam	300.000	100%	300.000	100%

Sermaye Riski

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal ve ticari borçlar	191.783	234.938
Nakit ve nakit benzerleri	(440.428)	(1.503.198)
Net borç	(248.645)	(1.268.260)
Toplam özkaynak	1.484.654	2.697.949
Net borç / toplam özkaynak oranı	(17%)	(47%)

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

28. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (DEVAMI)**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

Yasal yedekler, TTK’da öngörüldüğü şekli ile birinci ve ikinci yedeklerden oluşur. TTK, birinci yasal yedeğin, Şirket’in ödenmiş sermayesinin %20’sine erişene kadar kanuni kardan %5 oranında ayrılmasını öngörür. İkinci yasal yedek ise, ödenmiş sermayenin %5’ini aşan tüm nakit kar dağıtımları üzerinden %10 oranında ayrılır. TTK hükümleri çerçevesinde yasal yedekler, sadece zararları netleştirmek için kullanılabilmekte ve ödenmiş sermayenin %50’sini aşmadıkça diğer amaçlarla kullanılamamaktadır.

Önceki dönem karlarından kar dağıtım amacı dışındaki amaçlar için ayrılan yedekler bilançoda bu kalemden sınıflandırılmış olup Yasal Yedekler enflasyon düzeltmesi farklılıkları geçmiş yıllar kar/zararının içinde gösterilmiştir.

31 Aralık 2023 itibarıyla Yasal Yedekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	21.567	21.567
Toplam	21.567	21.567

Geçmiş Yıl Kar/Zararları

Dönem net karı dışındaki birikmiş kar/zararlar netleştirilerek bu kalemden gösterilmiştir. Olağanüstü yedekler de birikmiş kar sayılması nedeniyle bu kalemden gösterilmiştir. Kardan kısıtlanmış yedekler, hisse senedi ihraç primi ve olağanüstü yasal yedekler enflasyon düzeltmesi farkları geçmiş yıl kar/zararının içinde gösterilmiştir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş yıl karları	1.210.068	(208.235)
Geçmiş yıl zararları	(1.257.072)	(335.956)
Toplam	(47.004)	(544.191)

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

29. HASILAT

Satışların detayı aşağıdaki gibidir.

	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2022
Yurtiçi satışlar	5.015.854	6.995.247
Diğer gelirler	27.531	10.715
Brüt satışlar	5.043.385	7.005.962
Satıştan iadeler	-	-
İade ve indirimler	-	-
Net satışlar	5.043.385	7.005.962

Satışların maliyeti detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2022
Satılan hizmet maliyeti	(3.472.114)	(4.286.219)
Satılan hizmet maliyeti	(3.472.114)	(4.286.219)

30. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

31. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2022
Genel yönetim giderleri	1.562.297	1.558.018
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	20.300	-
Toplam	1.582.597	1.558.018

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

31. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ (DEVAMI)**Genel Yönetim Giderleri**

1 Ocak – 31 Aralık 2023 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2022 dönemlerine ait genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2022
Personel giderleri	416.521	326.740
Dava takip, danışmanlık ve denetim giderleri	271.794	188.161
Amortisman ve itfa payları	253.861	623.515
Kira giderleri	130.778	20.368
Ofis giderleri	98.862	41.847
Seyahat giderleri	73.607	46.312
Motorlu taşıtlar giderleri	64.396	3.968
Haberleşme ve iletişim giderleri	39.381	1.844
Temsil ağırlama giderleri	24.037	23.094
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	10.068	49.862
Vergi, resim ve harç giderleri	9.114	8.379
Aidat giderleri	5.361	60.697
Sigorta giderleri	7.793	-
Bakım ve onarım giderleri	7.204	697
Diğer	149.520	162.534
Toplam	1.562.297	1.558.018

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2022
Tevkifatlı satışlar	16.500	-
Royalti ve lisans giderleri	3.800	-
TOPLAM	20.300	-

Araştırma ve Geliştirme Giderleri

1 Ocak – 31 Aralık 2023 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2022 dönemlerine ait araştırma ve geliştirme giderleri bulunmamaktadır.

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

32. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2022
Devlet teşvik ve yardım gelirleri	107.432	63.970
Hurda satış geliri	105.437	-
Konusu kalmayan karşılıklar	9.912	-
Diğer	392	364
Toplam	223.173	64.334

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2022
Sigorta giderleri	14.954	-
Önceki dönem gider ve zararları	-	12.052
Esas faaliyet faiz giderleri	-	1.089
Diğer	7.722	606
Toplam diğer giderler	22.676	13.747

33. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler**

	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2022
Sabit kıymet satış karı	38.398	704.772
Toplam	38.398	704.772

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

34. ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

35. FİNANSMAN GİDERLERİ VE GELİRLERİ**Finansman Giderleri**

	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2022
Banka komisyon faiz giderleri	44.252	5.754
Toplam	44.252	5.754

Finansman Gelirleri

	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2022
Faiz gelirleri	120.171	112.860
Toplam	120.171	112.860

36. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

37. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

38. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait gelir tablosunda yer alan vergi gelir /giderleri aşağıda özetlenmiştir:

Cari Vergi

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 2023 yılı için %25’tir (2022 için %23). Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin (yatırım indirimi gibi) kullanılması sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Bilanço tarihleri itibarıyla Şirket’in yasal vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem karı vergi ve diğer yasal yükümlülükler	44.036	175.663
Dönem karının peşin ödenen vergi ve diğer yükümlülükleri (-)	(26.194)	(175.663)
Toplam	17.842	-

Cari Yıl Vergi Yükümlülüğü

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem vergi gideri	44.036	175.663
Ertelenmiş vergi gideri	(42.940)	(208.273)
Toplam	1.096	(32.610)

Kurumlar Vergisi Kanunda Yapılan Değişiklikler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari bilanço karı /zararı	75.403	637.451
Kanunen kabul edilmeyen giderler	100.743	126.300
Toplam	176.146	763.751
Vergi Matrahı	176.146	763.751
Uygulanan vergi oranı	25%	23%
Vergi yükümlülüğü	44.036	175.663
Peşin ödenen vergiler	-	-
Vergi yükümlülüğü /iadesi	-	-

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

38. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (DEVAMI)**Ertelenmiş Vergi**

Şirket ertelenen gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin kayıtlı değerleri ile Vergi Usul Kanunu arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, KGK Tebliği ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleştirilmesinden kaynaklanır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ertelenen vergiye konu olan birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Ertelenen vergi	
	varlıkları (yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Çalışanlara sağlanan faydalar	45.558	19.242
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	365.123	(70.033)
Kullanım hakkı varlıkları	(4.034)	(3.376)
Diğer	(256)	(390)
Toplam	406.391	(54.557)

39. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2022
Net dönem karı	(1.226.170)	497.187
Hisse senedi adedi	1.000	1.000
Pay başına kazanç	(1.226)	497

40. PAY BAZLI ÖDEMELER

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

41. SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

42. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

43. FİNANSAL ARAÇLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 dönemlerine ait finansal araçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer mali borçlar	-	51.788
Toplam	-	51.788

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

44. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Likidite Riski**

Türev ve türev olmayan finansal yükümlülüklerle ilişkin likidite risk tablosu aşağıda sunulmuştur.

31.12.2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	231.783	231.783	231.783	-	-	-
Banka kredileri	-	-	-	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	191.783	191.783	191.783	-	-	-
Diğer borçlar	40.000	40.000	40.000	-	-	-
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Finansal Yükümlülükler (Net)	-	-	-	-	-	-
Türev nakit girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev nakit çıkışları	-	-	-	-	-	-

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

45. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)**31.12.2022**

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	627.627	627.627	627.627	-	-	-
Banka kredileri	-	-	-	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	183.150	183.150	183.150	-	-	-
Diğer borçlar	444.477	444.477	444.477	-	-	-
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Finansal Yükümlülükler (Net)	-	-	-	-	-	-
Türev nakit girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev nakit çıkışları	-	-	-	-	-	-

45. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

Piyasa Riski

Şirketin, yabancı para birimi ile herhangi bir işlem yapmadığından piyasa riskine maruz kalmamaktadır.

45. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Rayıç Değer

Rayıç değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Yabancı para cinsinden olan finansal varlıklar ve yükümlülükler bilanço tarihindeki piyasa fiyatlarına yaklaşan döviz kurlarından çevrilmiştir.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit eşdeğeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin rayiç değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

46. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

01.01.2024 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 35.058,58 TL’dir.

47. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

48. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31.12.2023	31.12.2022
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	387.024	399.117
Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	73.203	68.361
Kiralama Hakkı Varlıkları Amortisman Giderleri	74.551	102.360
Kıdem Tazminatı Karşılığı	194.138	84.254
Vergi Karşılığı	44.036	175.663
Ertelenmiş Vergi Gelir / Gideri	1.096	(32.610)
Esas Faaliyet Faiz Gideri	-	1.089

49. ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket’in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla öz kaynaklarının detayı 28 nolu dipnotta açıklanmıştır.

50. NAKİT VE BENZERLERİ**Nakit ve Nakit Benzerleri**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	18.846	20.661
Banka	421.581	1.482.537
-Vadesiz mevduat	163.838	888.145
-Vadeli mevduat	257.743	594.392
Toplam	440.427	1.503.198

51. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur.)

52. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket’in, KGK’nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete’de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak- 31 Aralık 2023	01 Ocak- 31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	65.000	65.909
TOPLAM	65.000	65.909

Tutarlar KDV hariç gösterilmiştir.