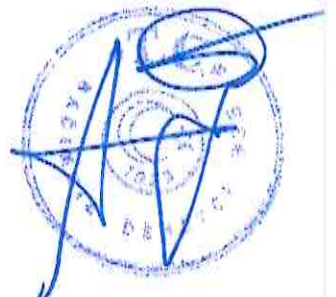


Sayı: YMM-680-2012/2024-2083

10.09.2024

**TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**01 OCAK 2023 – 31 ARALIK 2023
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR
VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Sınırlı Olumlu Görüş

Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin (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, finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere 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 Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunda yer alan "*Bankalar, Ticari alacaklar, Satıcılar ve Alınan Sipariş Avansları*" tutarlarına ilişkin olarak dış teyit (BDS-505) çalışması yapılmış ancak mutabakat cevaplarının tamamı rapor tarihi itibarıyla sonuçlandırılmamıştır.

Şirketin cari hesapları nezdinde yapılan alternatif çalışmalar ve uygulanan prosedürler sonrasında varlıkların ve yükümlülüklerin dönem sonu finansal tablo tutarları teyit edilememiş veya doğrulanamamıştır. Bu nedenle söz konusu hesaplar için tatmin edici bir kanaate ulaşılamamıştır.

Görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilememekle birlikte varsa tespit edilmemiş yanlışlıkların finansal tablolar üzerindeki muhtemel etkilerinin önemli olabileceği ancak yaygın olmayabileceği sonucuna varılmıştır.

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



Bu hususların bir sonucu olarak, kaydedilmiş ve kaydedilmemiş alacak hesapları ile kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynak değişim tablosunu ve nakit akış tablosunu oluşturan unsurlar için herhangi bir düzeltme yapılmasının gerekli olup olmadığı tespit edilememiştir.

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; *Sınırlı Ohunlu Görüşün Dayanağı* bölümünde açıklanan konuya ilave olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.

Şirketin Yönetiminden Sorumlu Olanlar ile Denetim Kuruluşu Temsilcisi Tarafınca Belirlenen Bağımsız Denetimde Dikkate Alınacak Kilit Denetim Konuları ve Prosedürler

Hasılatın Muhasebeleştirilmesi	Denetimde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Şirketin 01 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan "hasılat" kaleminin tutarı 7.845.249 TL'dir. Şirketin başlıca hasılat elde ettiği gelir unsuru gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmetlerinden oluşmaktadır. Şirket, talep edilen hizmetleri tamamladıktan sonra kontrolünü müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde (veya getirdikçe) hasılatı finansal tablolara alır. Şirketin faaliyetlerinin niteliği gereği, hasılat tutarının doğru bir şekilde belirlenmesi ve ilgili olduğu raporlama döneminde finansal tablolara alınması önemli ölçüde yönetim muhakemesi gerektirmesi nedeniyle, hasılatın muhasebeleştirilmesi kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.	Mevcut denetim prosedürlerimizin yanı sıra Şirketin hasılatının doğrulanması amacıyla; hizmetin verilmesi, hasılat kaydedilmesi, fatura edilmesine ilişkin şirket kontrolleri test edilmiş ve önemli bir bulguya rastlanmamıştır. Bu kapsamda aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Şirketin ana faaliyeti kapsamındaki gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri gelirlerine ilişkin sürecin anlaşılması ve değerlendirilmesine ilişkin çalışma yapılmıştır. Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik oluşturulan iç kontrollerin tasarımı, uygulaması ve işleyişinin etkinliği değerlendirilmiş, analitik incelemeler yapılmış, detay testler uygulanmıştır. Hizmetin verilmesine paralel olarak hasılatın doğru tutarda ve doğru zamanda muhasebeleştirilmesine ilişkin örneklem bazında çalışma yapılmış; gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri gelirleri ve tahakkukları, müşteri hesabına işlenmesi, fatura kesilmesi, tahsilatlar ve bunların muhasebeleştirilmesi aşamaları kontrol edilmiş ve doğrulanmıştır.



Satışların Maliyetinin Muhasebeleştirilmesi	Denetimde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Şirketin 01 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan "satışların maliyeti" kaleminin tutarı 7.823.670 TL'dir. Şirketin 01 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait gerçekleşen satış işlemlerine istinaden finansal tablolara yansıtılmış olan satışların maliyetinin gerçeğe uygun ve tam olarak hesaplanmasının karmaşık bir alan olduğu ve bu hesaplamaların önemli hata ve yanlışlıklar içerebilmesinin mümkün olması sebebi ile satışların maliyetinin kayıtlara alınması denetimimiz açısından kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Mevcut denetim prosedürlerimizin yanı sıra Şirketin satışların maliyetinin doğrulanması amacıyla; hizmetin alınması, maliyet kaydedilmesi, muhasebe kayıtlarına alınmasına ilişkin şirket kontrolleri test edilmiş ve önemli bir bulguya rastlanmamıştır. Bu kapsamda aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Satışların maliyetinin doğru tutarda muhasebeleştirilmiş olup olmadığını tespit etmek amacıyla detay testler uygulanmıştır. Bu kapsamda, malzeme alım giderleri, hizmet alım giderleri, hesaplarına ait işlemler ilgili belgeler ve faturalarıyla birlikte kontrol edilmiştir. Ayrıca personel ücret ve giderleri hesabı, ücret bordroları ile sosyal güvenlik kurumuna yapılan bildirimler uygunluk yönünden doğrulama yapılarak değerlendirilmiş ve hesaplamalara baz olan veriler kontrol edilmiştir.

4. Diğer Bilgiler; Finansal Tablolar ile Bu Tablolara İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu Dışındaki Bilgiler

Diğer bilgilere ilişkin sorumluluk şirket yönetimine aittir. Finansal tablolara ilişkin verilen görüşümüz diğer bilgileri kapsamamakta olup, söz konusu bilgilere ilişkin tarafımızca herhangi bir güvence sonucu bildirilmemektedir.

Finansal tablolara ilişkin yaptığımız bağımsız denetimle bağlantılı olarak sorumluluğumuz diğer bilgileri incelemektir. Yaptığımız bu inceleme kapsamında diğer bilgilerin; finansal tablolarla veya denetim sırasında elde etmiş olduğumuz bilgilerle önemli ölçüde tutarsızlık gösterip göstermediği veya bu bilgilerin önemli yanlışlık içerip içermediği ya da bu bilgilerin önemli yanlışlık içerdiğine işaret eden durumların mevcut olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmektedir.

Yapmış olduğumuz çalışmaya dayanarak, diğer bilgilerin önemli bir yanlışlık içerdiği sonucuna varmamız hâlinde, bu durumu raporlamamız gerekmektedir.

5. Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata veya hile ve usulsüzlükten kaynaklı önemli yanlışlıklar içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini 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, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir 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 finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim süresince meslekî muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz.

Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta, uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak 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 içinde bulunulan şartlar altında uygun olan denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol anlaşılmaktadır.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yönetim tarafından yapılan muhasebe tahminlerinin 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 yönetimce işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varınamız 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 yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, şirket içerisindeki işletmelere veya işletme faaliyetlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir.



• Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, yürütülmesinden ve gözetiminden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

Yönetime 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 konunun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- a) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu **15.09.2023** tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- b) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin **01 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023** hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- c) TCK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
- d) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun ("TTK") 514 ve 516'nci maddelerine göre Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporu hakkında denetçi raporu **10.09.2024** tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ahmet GÜNDÜZ' dür.

İstanbul, 10 Eylül 2024

**AG YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**

AHMET GÜNDÜZ
Sorumlu Denetçi



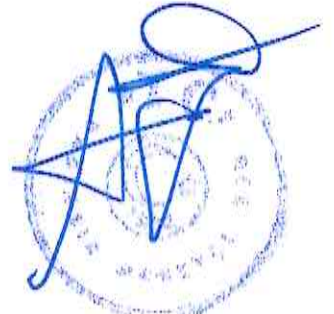
**TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**01 OCAK 2023 – 31 ARALIK 2023
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR
VE
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

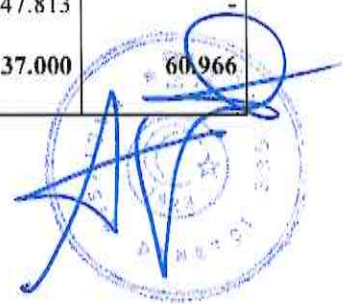


İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU-VARLIKLAR	1
FİNANSAL DURUM TABLOSU-YÜKÜMLÜLÜKLER	2
FİNANSAL DURUM TABLOSU-ÖZKAYNAKLAR	2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	6
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	7-53
NOT 1 ŞİRKET ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	9
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ	30
NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI	30
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	30
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	32
NOT 7 FİNANSAL YATIRIM VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	33
NOT 9 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	34
NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	35
NOT 11 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR / DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	36
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	36
NOT 13 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	37
NOT 14 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI / YÜKÜMLÜLÜĞÜ	37
NOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	39
NOT 16 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI.....	39
NOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	40
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA KARŞILIKLAR.....	40
NOT 19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	41
NOT 20 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	43
NOT 21 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	44
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER	45
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER.....	45
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	45
NOT 25 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER.....	45
NOT 26 FİNANSMAN GELİRLERİ.....	46
NOT 27 FİNANSMAN GİDERLERİ	46
NOT 28 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ GİDERİ/GELİRİ	46
NOT 29 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ZARAR	47
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	47
NOT 31 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	52
NOT 32 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	52
NOT 33 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	52
NOT 34 AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	53



		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31 Aralık 2023	Önceki Dönem 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	309.089	26.220
Ticari Alacaklar	8	1.769.426	207.517
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (KV)	8	1.769.426	207.517
Diğer Alacaklar	9	74.870	123.365
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (KV)	9	74.870	123.365
Peşin Ödenmiş Giderler	10	3.667	120.693
-İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler (KV)	10	3.667	120.693
Ara Toplam		2.157.052	477.795
Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıklar			
Toplam Dönen Varlıklar		2.157.052	477.795
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	9	7.105	5.116
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	7.105	5.116
Maddi Duran Varlıklar	12	1.518.092	2.675.212
-Taşıtlar		714.064	1.854.660
-Mobilya ve Demirbaşlar		577.459	531.275
-Özel Maliyetler		226.569	289.277
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	655.769	1.080.530
Şerefiye Dışındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar		5.261	867
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		5.261	867
Peşin Ödenmiş Giderler	10	47.813	-
-İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	12	47.813	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	14	37.000	60.966
Toplam Duran Varlıklar			



		2.271.042	3.822.689
Toplam Varlıklar		4.428.092	4.300.486

KAYNAKLAR

Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	225.515	371.588
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		225.515	371.588
--Kiralama İşlemlerinden Borçlar (İlişkili olmayan taraflardan UVKV)		225.515	371.588
Ticari Borçlar	8	762.296	821.854
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar (KV)	8	762.296	821.854
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar (KV)	17	1.056.180	252.104
Diğer Borçlar	8-10	728.993	564.661
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (KV)	8	334.888	551.805
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar (KV)	10	394.105	12.856
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) (KV)	10	149.672	37.463
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) (KV)	10	149.672	37.463
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		24.490	-
Ara Toplam		2.947.146	2.047.670
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.947.146	2.047.670
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	467.053	769.577
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		467.053	769.577
--Kiralama İşlemlerinden Borçlar (İlişkili olmayan taraflardan UV)		467.053	769.577
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	432.685	188.103
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		432.685	188.103
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14	55.728	-
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		955.466	957.680
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.902.612	3.005.350



ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	19	525.481	1.295.136
-Ödenmiş Sermaye	19	1.100.000	1.100.000
-Sermaye Düzeltme Farkları		2.806.782	2.806.782
-Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(955)	14.144
--Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(955)	14.144
---Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(955)	14.144
-Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	19	(1.577.628)	(1.054.259)
-Net Dönem Karı veya Zararı		(1.802.719)	(1.571.531)
Toplam Özkaynaklar		525.480	1.295.136
Toplam Kaynaklar		4.428.092	4.300.486

	Dipnot Referansı	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		01 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023	01 Ocak 2022 - 31 Aralık 2022
Hasılat	20	7.845.249	5.931.225
Satışların Maliyeti	20	(7.823.670)	(5.508.005)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		21.579	423.219
BRÜT KAR (ZARAR)		21.579	423.219
Genel Yönetim Giderleri	21	(985.466)	(780.801)
Pazarlama Giderleri	21	(89)	(1.419)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	47.485	60.394
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	(74.216)	(54.550)
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		-	(1.154.939)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		(990.707)	(1.508.096)
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		(990.707)	(1.508.096)
Finansman Gelirleri	26	-	52.432
Finansman Giderleri	27	(85.206)	(160.364)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(646.588)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		(1.722.501)	(1.616.027)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	28	(80.218)	44.495
-Dönem Vergi (Gideri) Geliri	28	(24.490)	

			-
-Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	28	(55.728)	44.495
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	29	(1.802.719)	(1.571.531)
DÖNEM KARI (ZARARI)		(1.802.719)	(1.571.531)
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		(1.802.719)	(1.571.531)
-Ana Ortaklık Payları	29	(1.802.719)	(1.571.531)
Pay Başına Kazanç		(16,3884)	(14)
-Pay Başına Kazanç (Zarar)		(16,3884)	(14)
--Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	29	(16,3884)	(14)
Diğer Kapsamlı Gelir:			
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		7.632	14.144
-Tanınlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Sonrası		7.632	14.144
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		7.632	14.144
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(1.795.087)	(1.557.387)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
-Kontrol Gücü Olmayan Paylar			
-Ana Ortaklık Payları		(1.795.087)	(1.557.387)



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

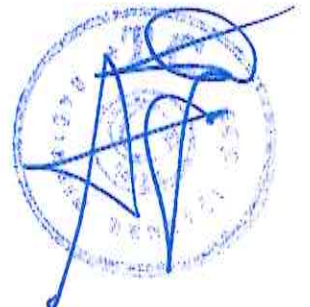
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023	01 Ocak 2022 - 31 Aralık 2022
A) İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları	1.680.803	686.353
Dönem Karı (Zararı)	(1.802.719)	(1.571.531)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	(1.802.719)	(1.571.531)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	3.933.144	209.019
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	215.000	(35.884)
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	(12.701)	5.139
-Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	(12.701)	5.139
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	244.582	188.103
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	244.582	188.103
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	102.496	110.301
-Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	-	(42.474)
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	85.206	160.364
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	31.057	4.805
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	(13.767)	(12.394)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	(7.632)	(14.144)
-Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	(7.632)	(14.144)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	80.219	(44.495)
Parasal Kayıp Kazanç	3.311.180	927.885
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(425.131)	1.120.980
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(1.561.909)	(98.061)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	(1.561.909)	(98.061)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	46.506	(120.307)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	46.506	(120.307)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	69.213	(118.824)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(59.558)	816.430
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	(59.558)	816.430
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	804.076	137.674
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	164.332	466.606
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	(216.917)	

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		462.120
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	381.249	4.485
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	112.209	37.463
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	1.705.293	686.353
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	(24.490)	-
B) Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(1.312.728)	(1.343.936)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	269.153	443.491
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	269.153	443.491
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(1.581.881)	(1.787.427)
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(1.157.120)	(1.787.427)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(424.761)	
C) Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(85.206)	(95.614)
Ödenen Faiz	(85.206)	(160.364)
Alınan Faiz	-	42.474
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		22.276
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış(A+B+C)	282.869	(753.197)
Nakit ve Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B+C+D)	282.869	(753.197)
E-DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26.220	779.417
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	309.089	26.220



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tuzatlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Dönem	Açıklama	Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Taahhütatı Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kaz./Kay.	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
Dönem 2022 Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özkaynaklar Değişim Tablosu							
	Dönem Başı Bakiyeler (01.01.2021)	1.100.000		14.144		-1.054.259	-1.571.533	-1.511.648
	Diğer Düzeltmeler		2.806.783					2.806.783
	Transferler	-		-	-	-1.571.533	1.571.533	-
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-		-	-	-	-1.571.533	-1.571.533
	Dönem Karı (Zararı)	-		-	-	-	-1.571.533	-1.571.533
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-		-	-	-	-	-
	Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	-		-	-	1.571.533	-	1.571.533
	Dönem Sonu Bakiyeler (31.12.2021)	1.100.000	2.806.783	14.144	-	-1.054.259	-1.571.533	1.295.135
	Özkaynaklar Değişim Tablosu							
Dönem 2023 Bağımsız Denetimden Geçmiş	Dönem Başı Bakiyeler (01.01.2022)	1.100.000		14.144	-	-1.054.259	-1.571.533	1.295.135
	Diğer Düzeltmeler		-					-
	Transferler	-		-	-	-1.571.533	1.571.533	-
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-		7.632	-		-1.802.719	-1.795.087
	Dönem Karı (Zararı)	-		-	-	-	-1.802.719	-1.802.719
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-		7.632	-	-	-	7.632
	Sermaye Artırımı	-		-	-	-	-	-
	Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	-		-22.731	-	1.048.164	-	1.025.433
	Dönem Sonu Bakiyeler (31.12.2022)	1.100.000	2.806.783	-955	-	-1.577.628	-1.802.719	525.481
	Özkaynaklar Değişim Tablosu							

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 1 ŞİRKET ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

1.1. Faaliyet Konusu

Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Şirket) 17.03.2021 tarihinde Alfa Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak kurulmuştur. Türk Ticaret Kanununa uygun olarak 27.07.2021 tarihinde, 19.07.2021 tarih 15574 sayı ile tasdikli 13.07.2021 tarihli Genel Kurul Kararı ile Firma Unvanı Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak tescil edildiği ilan edilmiştir.

Şirketin faaliyet konusu, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü gerçek ve tüzel kişilere ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkullere dayalı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerini, bu değeri etkileyebilecek piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir etmek. Gayrimenkullerle ilgili proje analizleri yapmak ve fizibilite çalışmaları gerçekleştirmek. Her türlü menkul ve gayrimenkul mallar hakkında yürürlükteki mevzuat çerçevesinde ipotekli konut finansmanı için ipotek tesisi aşamasında ve ipotekli konut finansmanı ile ilgili değerlendirme faaliyeti yapmak raporlar düzenlemek. Her türlü gayrimenkulün kira rayiç bedellerinin tespit etmek ve bu konu ile ilgili rapor hazırlamak. İhtisas gerektiren özel konulu değerlendirme taleplerinde şirket dışından konusunda uzmanlaşmış kurum ve kuruluşlardan değerlendirme uzmanı sağlamak ve değerlendirme raporu tanzim etmek. Değerleme raporu düzenlenmiş olan gayrimenkullerin değerlendirme raporlarını belirli zaman aralıklarında yenilemek, mukavelesini raporlarını düzenlemek, şirketçe düzenlenen raporların arşivlenmesi ve kanuni sürelerince saklanması sağlamak. Gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi boş arazi ve geliştirmiş proje değeri analizi en verimli ve en iyi kullanım değer analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermek.

Şirket, Bakırköy Vergi Dairesi'nin / 051 085 9630 vergi kimlik numaralı mükellefidir. İstanbul Ticaret Odasında üyeliği bulunan şirket, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğüne 300409-5 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Şirketin merkez adresi; Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apartmanı Blok No:9 İç Kapı No:7 Bakırköy / İstanbul' dur.

Şirketin, Arap çeşme mahallesi kavak sokak no:16 /1 Gebze-Kocaeli adresinde 12.09.2022 kuruluş tarihli Gebze Şubesi aktif olarak bulunmaktadır.

Şirketin 2023 yılında ortalama çalışan sayısı 16'dır. (2022 yılı 15 kişi)

Şirketin 17.03.2021 tarih 10289 sayılı Türkiye ticaret sicil gazetesinde yayımlanan 1.100.000 TL tutarındaki kuruluş sermayesi 110.000 paya bölünmüş olup, her bir pay 10 TL değerindedir. Şirketin sermayesini temsil eden ortakların adları, sermaye pay ve tutarları aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı/Ünvanı	31.12.2023			31.12.2022		
	TL	PAY	ORAN	TL	PAY	ORAN
Mehmet GENÇ	671.000	67.100	%61	451.000	45.100	%41
Cihat ÇORAKLI	319.000	31.900	%29	319.000	31.900	%29
Halil Oğuzhan KÖKSAL	-	-	-	165.000	16.500	%15
Mehmet DİNÇ	110.000	11.000	%10	110.000	11.000	%10
Kaşif TEKER	-	-	-	55.000	5.500	%5
Toplam	1.100.000	110.000	100%	1.100.000	110.000	100%

27/02/2023 tarihinde şirket ortaklarından Kaşif TEKER 5.500 adet hissesinin tamamını şirket ortağı Mehmet GENÇ'e devretmiş olup ayrıca 29/03/2023 tarihinde şirket ortaklarından Halil Oğuzhan KÖKSAL 16.500 adet hissesinin tamamını Şirket ortağı Mehmet GENÇ'e devretmiştir.



NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket'in muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı ("Maliye Bakanlığı") tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı kurallarına uymaktadır.

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirket'in finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal tablolar, türev finansal araçların gerçeğe uygun değerinden gösterilmesi ve maddi duran varlıkların yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Finansal Tabloların Onaylanması:

Finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 14 Ağustos 2024 tarihinde onaylanmış ve Yönetim Kurulu tarafından imzalanmıştır. Şirket Genel Kurulu'nun ve ilgili düzenleyici kurumların bu finansal tabloları değiştirme hakkı bulunmaktadır.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerden taşınan türev finansal araçlar hariç tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Geçerli Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Şirket 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönemine ilişkin finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,00000	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	1,64773	%156
31 Aralık 2021	686,95	2,70672	%74

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Şirket'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Gerekli olması veya Şirket'in mali durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin mali tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanılmadığı gibi mali tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde mali tablolara yansıtılır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

2.4.1. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit, işletmedeki nakit ile bankalardaki vadeli ve vadesiz mevduatı ifade eder. Nakit benzerleri, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım amacıyla veya diğer amaçlarla kullanılmayan varlıklardır. Bir varlığın nakit benzeri olarak kabul edilebilmesi için, değeri kesinlikle belirlenebilen bir nakde dönüştürülebilmesi ve değerindeki değişim riskinin ise önemsiz olması şarttır.

Nakit ve nakit benzerleri, işletmenin nakit yönetiminin ayrılmaz parçasıdır. Nakit benzerleri kapsamına dahil edilecek finansal araçlar; çekler (vadesiz), likit fonlar ve kısa vadeli tahvil ve bono fonları, ters-repo işlemlerinden alacaklar, vadesi 3 aydan kısa olan mevduat (vadesi 3 aydan uzun mevduat finansal yatırımlar arasında gösterilir), edinilme tarihinde vadesine 3 aydan az kalmış devlet tahvili ve hazine bonoları veya aktif bir piyasası olan likit diğer borçlanma araçları, para piyasalarından alacaklardan oluşmaktadır.

Şirket'in mali tablolarında nakit ve nakit benzerleri olarak bilanço tarihi itibarıyla kasa mevcudu, bankalardaki nakit para, orijinal vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatları ve kredi kartı alacaklarını içermektedir.

Nakit ve nakit eşdeğerleri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

Yabancı para cinsinden olan nakit ve nakit benzerleri dönem sonu kurundan değerlendirilmektedir.

2.4.2. Finansal Yatırımlar

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum Standardında ve TFRS 9'da tanımlanan finansal varlıklardan, yatırım amacıyla tutulanlar ile Nakit ve nakit benzerleri, Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklar, Ticari ve diğer alacaklar ile Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar dışında kalanlar bu kalemde gösterilir.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Dönen varlıklar içinde sınıflandırılan finansal varlıklar, kısa vadeli nakit yükümlülüklerin yerine getirilme amacı dışında, âtil fonlarını değerlendirilmesi, doğrudan faiz, temettü geliri, alım- satım kârı vs. elde edilmesi veya bir zarardan korunma amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır.

Finansal varlıklardan, raporlama günü itibarıyla vadesine 12 aydan daha kısa süre kalanlarla, vadesi daha uzun olmakla birlikte 12 ay içinde elden çıkarılması düşünülenler, dönen varlıklar içinde "Finansal Yatırımlar" da vadesine 12 aydan daha uzun süre kalanlarla, 12 aydan uzun süre elde tutulması düşünülenler ise duran varlıklar içinde "Finansal Yatırımlar" da gösterilir.

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

İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

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

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "Ticari Alacaklar" ve "Nakit ve Nakit Benzerleri" kalemlerini içermektedir.

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

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Üzerinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

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

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen Kredi Zararı" modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "Basitleştirilmiş Yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "Ömür Boyu Beklenen Kredi Zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

2.4.3. Türev Araçlar

Türev finansal araçlar ilk olarak ilgili türev sözleşmenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla makul değeri ile kayıtlara yansıtılmakta, izleyen dönemlerde de makul değerleri ile değerlendirilmektedir. Türev finansal araçlar makul değerleri pozitif ise varlıklar, negatif ise yükümlülükler içerisinde sınıflandırılırlar. Türev finansal araçlar ile ilgili kazanç ve kayıpların muhasebeleştirilme yöntemi, türev finansal aracın finansal riskten

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

korunma amaçlı olup olmamasına ve riskten korunma aracın türüne göre değişim göstermektedir. Şirket işlem tarihinde, riskten korunma aracı ile riskten korunma kalemi arasındaki ilişkiyi, Şirket'in risk yönetim amaçları ve riskten korunma işlemleri ile ilgili stratejileri ile birlikte ilişkilendirmektedir. Ayrıca şirket, riskten korunma amaçlı kullanılan türev işlemlerin, riskten korunma kalemin gerçeğe uygun değer veya nakit akımlarındaki değişiklikleri etkin ölçüde dengeleyebildiğinin değerlendirmesini de düzenli olarak gerçekleştirmektedir.

Alım Satım Amaçlı Türev Finansal Araçlar

Şirket'in alım satım amaçlı türev finansal araçları vadeli yabancı para alım-satım sözleşmelerinden oluşmaktadır. Söz konusu türev finansal araçlar ekonomik olarak Şirket için risklere karşı etkin bir koruma sağlamakla birlikte, genellikle risk muhasebesi yönünden gerekli koşulları taşıyamaması nedeniyle finansal tablolarda alım-satım amaçlı türev finansal araçlar olarak muhasebeleştirilmektedir. Bu tür türev finansal araçların gerçeğe uygun değerindeki değişimlerden kaynaklanan tüm kazanç ve kayıplar gelir tablosunda finansal gelir/ gider olarak muhasebeleştirilir.

Nakit Akıma Yönelik Riskten Korunma

Nakit akıma yönelik riskten korunma olarak belirlenen türev işlemlerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin etkin kısmı özkaynaklarda riskten korunma fonu içerisinde muhasebeleştirilir. Etkin olmayan kısım ile ilgili gelir ve giderler derhal finansal gelir/ gider olarak sınıflandırılıp kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır. Riskten korunma fonu içerisinde biriken tutarlar riskten korunma kaleminin gelir tablosunu etkilediği dönemlerde (örneğin riskten korunma tahmini nakit akımlarının gerçekleşmesi) gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Nakit akış riskinden korunma muhasebesine, riskten korunma aracının sona ermesi, gerçekleşmesi, satılması veya etkinlik testinin etkin olmaması dolayısıyla devam edilmediği takdirde, özkaynak altında muhasebeleştirilen tutarlar riskten korunma konusu kaleme ilişkin nakit akışları gerçekleştikçe kar/zarar hesaplarına transfer edilmektedir. Buna istinaden Şirket'in yapmış olduğu bazı türev sözleşmeleri TMS 39'da yer alan risk muhasebesi yönünden gerekli koşulları taşıdığından riskten korunma amaçlı türev araçlar olarak değerlendirilmiş ve muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkları yoktur. Finansal yatırımları bulunmamaktadır.

TMS 32 kapsamında finansal varlık ya da finansal yükümlülük tanımına uyan türev araçların TFRS 9 hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilerek finansal durum tablosunda ayrıca sunulur.

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla türev araçları mevcut değildir.

2.4.4. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar

Finans sektörü faaliyetlerinden kaynaklanan, nakit ve nakit benzerleriyle finansal yatırımlar dışında kalan alacaklar burada gösterilir.

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla finans sektörü faaliyetlerinden alacakları mevcut değildir.

2.4.5. Ticari Alacaklar/İlişkili Taraflar

Ticari Alacaklar

Bir hasılat unsurunun tamamına veya bir kısmına ilişkin olarak finansal tablolara alınan müşterilerden olan alacaklardır.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat uyarınca ticari alacak, işletmenin müşterisinden tahsil etmeyi beklediği bedeli koşulsuz olarak alma hakkı ortaya çıktığında doğmaktadır. Bedeli alma hakkının koşulsuz olması ancak bedelin tahsilinin sadece bir vadeye bağlı olması halinde söz konusu olmaktadır. Dolayısıyla bir alacağın ticari alacak olabilmesi için faturasının kesilmiş veya benzer şekillerde müşteriyle tarafları bağlayıcı

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

şekilde mutabakata varılmış olması gerekir. İşletmenin bedeli koşulsuz olarak alma hakkı ortaya çıkmadan mal veya hizmetlerini müşteriye devrederek edimini yerine getirdiği durumlarda ticari alacak ortaya çıkmaz, ilgili varlık "Sözleşme Varlıkları" kaleminde gösterilir.

Ticari alacakların, ilişkili taraflardan olan kısmı ayrı bir alt kalemde gösterilir.

Verilen depozito ve teminatlar bu kalem altında değil, diğer alacaklarda gösterilir.

Ticari alacakların varsa vade farkları, faiz vb. tutarlar hasılat karşılığı değil faiz geliri, kur farkları vb. karşılığı finansal tablolara alınmakla birlikte, bu tutarlar da ticari alacaklarda gösterilir ve ilgili açıklamalar dipnotlarda yapılır. Söz konusu faiz gelirleri, kur farkları vb. Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda ise Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler içinde gösterilir.

Ticari alacakların paraya çevrilmesi için geçen süre, 12 aydan daha uzun olsa dahi işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde ise bu tür alacakların dönen varlıklarda sınıflandırılması esastır.

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenen finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler.

Şirket tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Objektif deliller, alacağın dava veya icra safhasında veya hazırlığında olması, alıcının, önemli finansal zorluk içine düşmesi, alıcının temerrüde düşmesi veya önemli ve süresi öngörülemeyen bir gecikme yaşanacağını muhtemel olması gibi durumlardır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

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

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kar veya zarar tablosuna gelir olarak kaydedilir.

İlişkili Taraflar

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

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletme ilişkili taraftır.

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

- (i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

2.4.6. Sözleşme Varlıkları

TFRS 15'te sözleşme varlıkları olarak tanımlanan varlıkların izlenmesinde kullanılır. TFRS 15'e göre sözleşme varlıkları, işletmenin müşteriye devrettiği mal veya hizmetler karşılığında, süre geçmesi dışında başka bir şarta (örneğin işletmenin gelecekteki edimine) bağlanmış olan bedeli alma hakkıdır. Sözleşme varlıklarının toplam tutarı finansal durum tablosunda ayrı bir şekilde gösterilir.

2.4.7. Diğer Alacaklar

Ticari alacaklar ile finansal yatırımlar dışında kalan alacaklardır. Verilen depozito ve teminatlar, ilişkili taraflardan diğer alacaklar, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar dışındaki kamu idarelerinden alacaklar ve diğer çeşitli alacaklar örnek olarak gösterilebilir.

Bu alacakların, ilişkili taraflardan olan kısmı ayrı bir alt kalemde örnek formata uygun olarak gösterilir.

2.4.8. Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yönteme göre ve çoğunlukla ağırlıklı ortalama yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirme 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 kar veya zarar 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.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Stokların maliyeti tüm satınalma maliyetlerini, stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Şirket ana faaliyet konusu ile ilgili satışlarında bulunmaktadır. Stokların tamamı şirket ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konusu ile ilgilidir.

2.4.9. Canlı Varlıklar

TMS 41 kapsamındaki canlı varlıklar ile hasat anındaki tarımsal ürünler, tarımsal faaliyetle ilgili olmaları durumunda bu kalemde gösterilir. Bu kalem, sadece tarımsal faaliyette bulunan işletmeler tarafından kullanılır.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla canlı varlığı bulunmamaktadır.

2.4.10. Peşin Ödenmiş Giderler

Genellikle tedarikçilere yapılan ve daha sonraki bir dönemde (veya dönemlerde) gider ve maliyet hesaplarına aktarılacak tutarlar bu kalemde gösterilir. Kalemın önemsiz olması durumunda ilgili tutarlar diğer dönen/duran varlıklar içinde sunulur.

2.4.11. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

TMS 12 Gelir Vergileri Standardı çerçevesinde, peşin ödenen ve indirim konusu yapılabilecek gelir üzerinden ödenecek çeşitli vergi ve fonlar gibi cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar bu kalemde gösterilir.

2.4.12. Diğer Dönen/Duran Varlıklar

Devreden KDV, indirim KDV, diğer KDV, sayım ve teslim noksanları gibi yukarıdaki kalemlerde gösterilmeyen dönen/duran varlıklar bu kalemde gösterilir.

2.4.13. Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar

TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı çerçevesinde, defter değeri sürdürülmekte olan kullanımdan ziyade satış işlemi vasıtasıyla geri kazanılacak olması nedeniyle satış amaçlı olarak sınıflandırılmış duran varlıklar ile elden çıkarılacak gruplara ilişkin tüm varlıklar bu kalemde gösterilir.

Ayrıca, TFRS 5 uyarınca ortaklara dağıtım amacıyla sınıflandırılmış duran varlıklar ile elden çıkarılacak gruplara ilişkin tüm varlıklar da bunların ortaklara dağıtım yönünde taahhütte bulunulduğu andan itibaren bu kalemde gösterilir. Bu durumda kalem ismi, bu varlıkları ifade edecek şekilde isimlendirebilir.

2.4.14. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirakler ile iş ortaklıkları bu kalemde gösterilir.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirak ile iş ortaklıkları bulunmamaktadır.

2.4.15. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı çerçevesinde, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkuller (arsa, bina, arsa ve bina, binanın bir kısmı) bu kalemde gösterilir.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girmesi ve kiracının gerçeğe uygun değer yöntemini kullanması durumunda, faaliyet kiralaması çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkule ilişkin bir hakkın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak bu kalemde gösterilmesi mümkündür.

2.4.16. Maddi Duran Varlıklar

Mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak, başkalarına kiraya verilmek veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen fiziki niteliği bulunan duran varlıklardır. TMS uyarınca maddi duran varlıklar, Finansal Durum Tablosunda ya da dipnotlarda, arazi ve arsalar, binalar, tesis, makine ve cihazlar, taşıtlar, demirbaşlar, yapılmakta olan yatırımlar, maden kaynaklarının araştırılması ve değerlendirilmesine ilişkin varlıklar, diğer maddi varlıklar vb. şeklinde sınıflandırılabilir.

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile belirtilir.

Şirket'in amortisman uygulamasında, maddi varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.

Maddi varlıklar ekonomik ömürleri dikkate alınarak aşağıdaki sürelerde itfa edilmektedirler:

	Faydalı Ömür	Amortisman Oranı
Tesis, Makine ve Cihazlar	2-3-4-5-6-7-10-16-20 yıl	%5-%50
Taşıtlar	5 yıl	20%
Demirbaşlar	3-4-5-10-15-16 yıl	%6,25-%33,33

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Varlıkların nitelikleri ve işletmedeki fonksiyonu ile TMS 1'de yer alan diğer kriterler göz önünde bulundurularak önemine binaen ayrıca sunulması gerekenler Finansal Durum Tablosunda ayrı bir kalem olarak gösterilir.

Maddi duran varlık alımları için verilmiş olan avanslar, ilgili varlık aktifleştirilene kadar bu kalemde değil, "Peşin Ödenmiş Giderler" kalemi altında gösterilir.

2.4.17. Kullanım Hakkı Varlıkları

TFRS 16 Kiralamalar uyarınca kiracının kullanım hakkı varlıklarını finansal durum tablosunda ya da dipnotlarında diğer varlıklarından ayrı bir şekilde sunması gerekir. Kullanım hakkı varlıklarını finansal durum tablosunda ayrı bir şekilde göstermeyi tercih eden işletmeler bu varlıklarını bu kalemde gösterir.

2.4.18. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırsız ömre sahip olanlar maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Bilgisayar Yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kontrolü Şirket'in elinde olan, saptanabilir ve kendine özgü yazılım ürünleri ile direk ilişkilendirilebilen ve bir yıldan fazla süre ile maliyetinin üzerinde ekonomik fayda sağlayacak harcamalar maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilir. Maliyetler, yazılımı geliştiren çalışanların maliyetlerini ve genel üretim giderlerinin bir kısmını da içermektedir.

İşletme İçi Yaratılan Maddi Olmayan Duran Varlıklar– Araştırma ve Geliştirme Giderleri

Aktifleştirilen geliştirme maliyetleri, üretilen araçların geliştirilmesine yönelik olarak işletme bünyesinde yapılan harcamalardan oluşmaktadır. İşletme bünyesinde oluşturulan maddi olmayan duran varlıklar, Şirket'e gelecekte ekonomik fayda sağlamanın mümkün olduğu durumlarda maliyet değerinden aktifleştirilmektedir.

Araştırma masrafları, oluştuğu dönem içerisinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Geliştirme faaliyetleri (ya da şirket içi bir projenin gelişim aşaması) sonucu ortaya çıkan işletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıklar yalnızca aşağıda belirtilen şartların tamamı karşılandığında kayda alınır:

Maddi olmayan duran varlığın kullanıma hazır ya da satılmaya hazır hale getirilebilmesi için tamamlanmasının teknik anlamda mümkün olması,

Maddi olmayan duran varlığı tamamlama, kullanma veya satma niyetinin olması,

Maddi olmayan duran varlığın kullanılabilir veya satılabilir olması,

Varlığın ne şekilde ileriye dönük olası bir ekonomik fayda sağlayacağını belli olması,

Maddi olmayan duran varlığın gelişimini tamamlamak, söz konusu varlığı kullanmak ya da satmak için uygun teknik, finansal ve başka kaynakların olması ve,

Varlığın geliştirme maliyetinin, geliştirme sürecinde güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması.

İşletme içi yaratılan maddi olmayan varlık tutarı, maddi olmayan duran varlığın yukarıda belirtilen muhasebeleştirme şartlarını karşıladığı andan itibaren oluşan harcamaların toplam tutarıdır. İşletme içi yaratılan maddi olmayan varlıklar kayda alınmadıklarında, geliştirme harcamaları oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir.

Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında, işletme içi yaratılan maddi olmayan varlıklar da ayrı olarak satın alınan maddi olmayan duran varlıklar gibi maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Maddi Olmayan Varlıkların Finansal Durum Tablosu Dışı Bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır.

Arttırılan defter değer, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

Parasal olmayan, fiziksel niteliği bulunmayan, tanımlanabilir duran varlıklar bu kalemde gösterilir.

Bu varlıklardan şerefiye, tek olarak tanımlanamayan ve ayrı olarak kaydedilemeyen, bir işletme birleşmesinde edinilmiş diğer varlıklardan ortaya çıkan gelecekteki ekonomik faydaları simgeleyen varlık olup örnek formata uygun olarak Finansal Durum Tablosunda ayrıca gösterilir.

Şerefiye dışındaki maddi olmayan duran varlıklar, haklar, geliştirme giderleri, yazılım programları, -petrol, doğal gaz gibi- yenilenemeyen kaynaklara ilişkin haklar ve rezervler, maden kaynaklarının araştırılması ve değerlendirilmesine ilişkin varlıklar, diğer maddi olmayan varlıklar şeklinde sınıflandırılabilir.

Şirket'in maddi olmayan varlıkları elde etme maliyetleri üzerinden kayda alınmıştır. Amortisman, varlığın faydalı ömürleri baz alınarak ayrılmaktadır.

2.4.19. Ertelenmiş Vergi Varlığı

Ertelenmiş vergi varlıkları, indirilebilir geçici farklar, gelecek dönemlere devreden kullanılmamış mali zararlar ve gelecek dönemlere devreden kullanılmamış vergi avantajları nedeniyle gelir üzerinden alınan vergilere ilişkin gelecek dönemlerde geri kazanılacak olan tutarları ifade eder.

Vergi mevzuatı açısından indirim imkânı olmayan (sürekli) tutarlara ilişkin olarak ertelenmiş vergi varlığı kalemi kullanılmaz.



2.4.20. Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yükümlülükler, geçmişte meydana gelen olaylardan kaynaklanan ve ödenmesi/ifası durumunda, ekonomik fayda içeren değerlerin işletmeden çıkışına neden olacak olan mevcut zorunluluklardır. Bu tanım, yükümlülüklerin temel özelliklerini belirtmekte, bunların Finansal Durum Tablosunda yer verilebilmesi için karşılamaları gereken temel kriterleri belirlememektedir. Bu nedenle, yükümlülük tanımı, finansal tablolara yansıtma kriterlerini taşımadığı için finansal durum tablosunda yer verilemeyen yükümlülükleri de kapsamaktadır.

TMS 1'in 69-76'ncı paragrafları çerçevesinde, aşağıdaki özelliklerden herhangi birini taşıyan yükümlülükler, kısa vadeli olarak sınıflandırılır:

- (a) Normal faaliyet döngüsü içinde ödenmesinin beklenmesi;
- (b) Öncelikle ticari amaçla elde tutulması;
- (c) Raporlama döneminden (bilanço tarihinden) sonra on iki ay içinde ödenecek olması veya
- (d) İşletmenin yükümlülüğün ödenmesini, raporlama döneminin (bilanço tarihinin) sonundan itibaren en az on iki ay süreyle erteleyebilmesine yönelik koşulsuz bir hakkının bulunmaması.

Yükümlülüğün, karşı tarafın seçimine bağlı olarak özkaynağa dayalı finansal araç ihraç edilmesi suretiyle ödenmesine yönelik hükümler, sınıflandırılmasını etkilemez.

2.4.21. Borçlanmalar

TMS 32'de tanımlanan finansal yükümlülüklerden, borçlanma niteliğine sahip olan, diğer bir ifadeyle ilk muhasebeleştirilmeden sonra etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülen banka kredileri, ihraç edilmiş tahvil, bono ve senetler, bunlardan uzun dönemli olanların anapara taksitleri ve faizleri, finansal kiralama işlemlerinden borçlar gibi finansal piyasalardan yapılan borçlanmalar bu kalemde gösterilir.

Finansal borçlanmalardan kısa vadeli yükümlülüklerle ilişkin yukarıda yer verilen özellikleri taşıyanlar kısa vadeli, diğerleri uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Finansal borçlanmalarla ilgili olarak TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar Standardı çerçevesinde dipnotlarda ilgili açıklamalar yapılır.

2.4.22. Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımlarının gösterildiği kalemdir. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarının önemiz olması halinde, "Kısa Vadeli Borçlanmalar"la birlikte "Finansal Borçlar" adlı yeni ve tek bir kalem altında gösterilir.

2.4.23. Diğer Finansal Yükümlülükler

TMS 32'de tanımlanan finansal yükümlülüklerden, borçlanma niteliğine sahip olmayan, diğer bir ifadeyle ilk muhasebeleştirilmeden sonra, etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülmeyen türev araçlardan kaynaklanan yükümlülükler, finansal garanti sözleşmeleri gibi finansal yükümlülükler bu kalemde gösterilir.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

2.4.24. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar

Finans sektöründe faaliyet gösteren ortaklıkların, bu faaliyetlerinden kaynaklanan borçları bu kalemde gösterilir. Dipnotta, her bir sektör bazında ayrıntıya yer verilir. Örneğin; bankacılık faaliyetlerinden borçlar (mevduat, katılım hesabı), sigortacılık faaliyetlerinden borçlar (sigortacılık ve reasürans faaliyetlerinden borçlar, depolar, emeklilik faaliyetlerinden borçlar vb.), finansal kiralama faaliyetlerinden borçlar vb. gibi.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla finans faaliyetlerinden borçları bulunmamaktadır.

2.4.25. Ticari Borçlar

Üçüncü kişilere tedarikçi sıfatları dolayısıyla bulunan borçlardır.

TMS 37'nin 11 inci paragrafı uyarınca bir borcun ticari borç olabilmesi için faturasının kesilmiş veya benzer şekillerde tedarikçiyle tarafları bağlayıcı şekilde mutabakata varılmış olması gerekir. Raporlama tarihi finansal tablolara alınma kriterlerini sağlayan ancak henüz bu şekilde mutabakata varılmamış borçlar, aynı paragrafta tahakkuk olarak sınıflandırılmıştır. Bununla birlikte, finansal raporlama konusundaki ülkemiz uygulamalarına paralellik sağlamak amacıyla, söz konusu tahakkuklar Finansal Durum Tablosunda "Ticari Borç" kalemleri içinde gösterilir.

Alınan depozito ve teminatlar bu kalem altında değil, diğer borçlarda gösterilir.

Ticari borçların varsa vade farkları, faiz vb. karşılığında yapılan tahakkuklar da ticari borçlarda gösterilir ve bunlara ilişkin açıklamalar dipnotlarda yapılır. Söz konusu faiz giderleri ve kur farkları Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda ise "Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler" içinde gösterilir.

Ticari borçlar vadeleri 12 aydan daha uzun olsa dahi işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde ise bu tür borçların kısa vadeli yükümlülüklerde sınıflandırılması esastır.

Şirket mevcut vadeli borçları piyasa koşullarına uygun olarak belirlediği DİBS ve LIBOR faiz oranlarını dikkate alarak reeskonta tabi tutmuştur.

2.4.26. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Ücretler, maaşlar ve sosyal güvenlik katkıları gibi dönem içinde çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlanılan tutarlar bu kalemde gösterilir. İçeriğini yansıtmaması koşuluyla, alternatif olarak "Çalışanların Ücret Tahakkukları" vb. şekillerde isimlendirilebilir. Kalemın önemsiz olması durumunda, ilgili tutar "Ticari Borçlar" kaleminde gösterilir.

2.4.27. Diğer Borçlar

Ticari borçlar dışında kalan ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanmayan borçlardır. Tedarikçi veya müşteri sıfatı taşımayan ilişkili taraflara borçlar, alınan depozito ve teminatlar, kamu idarelerinden borçlar, diğer çeşitli borçlar örnek olarak gösterilebilir.

İlişkili taraflardan finansman sağlama amacıyla finansal piyasalardan yapılan borçlanmalar bu kalemde değil vadelerine göre kısa veya uzun vadeli borçlanmalar altında gösterilir. Tutarların önemli olması durumunda, bunlar için ayrı kalemler açılır.

2.4.28. Sözleşme Yükümlülükleri

TFRS 15'te sözleşme yükümlülüğü olarak tanımlanan yükümlülüklerin izlenmesinde kullanılır. TFRS 15'e göre sözleşme yükümlülüğü, işletmenin müşteriden tahsil ettiği (veya tahsile hak kazandığı) bedel karşılığında mal veya hizmetleri müşterisine devretme yükümlülüğüdür.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Bir mal veya hizmet müşteriye devredilmeden önce, müşterinin bedeli ödemesi veya işletmenin bedeli koşulsuz olarak alma hakkının (başka bir ifadeyle, bir alacağının) bulunması durumunda, sözleşme yükümlülüğü ortaya çıkar. Sözleşme yükümlülüklerinin toplam tutarı finansal durum tablosunda ayrı bir şekilde gösterilir.

2.4.29. Devlet Teşvik ve Yardımları

TMS 20 kapsamında, varlıklara ilişkin teşviklerin sunumunda ilgili alternatifin seçilmesi halinde ertelenmiş gelir olarak gösterilen tutarlar bu kalemde yer alır.

2.4.30. Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)

İçinde bulunulan dönemde tahsil edilen ya da koşulsuz olarak tahsile hak kazanılan ancak gelecek dönemlere ait olan gelirlere ilişkin yükümlülüklerdir. Bu niteliklere haiz olmakla birlikte TFRS 15'e göre ayrı olarak finansal durum tablosunda sunulması gereken sözleşme yükümlülükleri bu kalemde değil, "Sözleşme Yükümlülükleri" kaleminde gösterilir.

2.4.31. Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemde gösterilir. Dönem kârının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek "Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar" kaleminde gösterilir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Dönemin kar veya zararı üzerindeki vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir.

Cari Dönem Vergisi

Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları ile yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca hesaplanan vergi yükümlülüğü kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal durum tablosundaki kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanır. Varlık ve yükümlülüklerin vergi değeri, vergi mevzuatı çerçevesinde söz konusu varlık ve yükümlülükler ile ilgili gelecek dönemlerde vergi matrahını etkileyecek tutarları ifade eder. Ertelenmiş vergi, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerdeki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, tüm vergilendirilebilir geçici farklar için hesaplanırken ertelenmiş vergi varlığı gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle indirilebilir geçici farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla finansal tablolara alınır.

Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olunması ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması şartlarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

2.4.32. Karşılıklar

Karşılıklar, zamanı veya tutarı belli olmayan yükümlülüklerdir. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı kapsamında çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olan karşılıklar, finans sektörü faaliyetlerine ilişkin karşılıklar ile garanti karşılıkları, olası tazminat, ceza ve zararlar, yeniden yapılandırma karşılıkları, ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için ayrılan karşılıklar gibi TMS 37 kapsamında ayrılmış olan karşılıkları gösteren diğer karşılıklar alt kalemlerde gösterilir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatları

UMS 19 Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında finansal tablolarda gösterilmesi gereken borç tahakkuklarına (veya karşılıklara) bu kalemde yer verilir.

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“UMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. Hesaplama reel iskonto oranı ile gelecekte ödenecek kıdem tazminatının bilanço tarihi itibarıyla bugünkü değerleri bulunmaktadır.

Şirket personeli ile ilgili tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zarar hesaplamış, finansal tablolarda da göstermiştir.

İzin Karşılığı

Şirket personelinin önceki yıllarda kullanmadığı izinler neticesinde oluşmuş bulunan izin ücretleri için karşılık ayrılmaktadır.

Emeklilik Planları

Şirket’in emeklilik fayda planları bulunmamaktadır.

2.4.33. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar

TMS 12 çerçevesinde, gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemden sonraki dönemlerde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemde gösterilir.

2.4.34. Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Vergilendirilebilir geçici farklar üzerinden gelecek dönemlerde ödenecek gelir vergilerini ifade eder.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Vergi mevzuatı açısından vergilendirme imkânı olmayan (sürekli) tutarlara ilişkin olarak “Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü” kalemi kullanılmaz.

2.4.35. Diğer Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

Sayım ve tesellüm fazlaları, diğer çeşitli borç ve yükümlülükler gibi yukarıdaki kalemlerde gösterilmeyen kısa vadeli / uzun vadeli yükümlülükler bu kalemde gösterilir.

2.4.36. Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler

TFRS 5 çerçevesinde, defter değeri sürdürülmekte olan kullanımdan ziyade satış işlemi vasıtası ile geri kazanılacak olan elden çıkarılacak gruplara ilişkin yükümlülükler bu kalemde gösterilir.

Ayrıca, TFRS 5 uyarınca ortaklara dağıtım amacıyla sınıflandırılmış elden çıkarılacak gruplara ilişkin yükümlülükler de ortaklara dağıtım yönünde taahhütte bulunulan tarihten itibaren bu kalemde gösterilir. Bu durumda kalem ismi, bu yükümlülükleri ifade edecek şekilde isimlendirebilir.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülüğü bulunmamaktadır.

2.4.37. Özkaynaklar

Özkaynaklar, işletmeye ait tüm yükümlülüklerin işletme varlıklarından indirilmesi durumunda geriye kalan varlıklar üzerindeki paylardır. Ödenmiş sermaye, hisse senedi ihraç primleri, sermaye düzeltmesi olumlu farkları, kardan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıl kar ve zararları ile dönem kâr zararı burada gösterilir.

2.4.38. Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararına istinaden finansal tablolar en son 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla TMS 29 uyarınca (Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama) enflasyon muhasebesine tabi tutulmuştur.

2.4.39. Geri Alınmış Paylar (-)

TMS 32'nin 33'üncü paragrafı kapsamında işletmenin kendi paylarını alması durumunda, bu paylara ilişkin alım bedelleri özkaynaktan düşülerek “Geri Alınmış Paylar (-)” kaleminde gösterilir. Payların konsolidasyona dahil olan diğer taraflarca satın alınması halinde de alınan paylar bu kapsama girmekle birlikte, bu tutarlar TMS 32 kapsamında “Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi” kaleminde gösterilir, geri alınmış payların alımı ve satımı neticesinde doğan farklar kâr veya zararda gösterilmez.

2.4.40. Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)

Bu kalem, işletmenin paylarının konsolidasyona dahil olan diğer taraflarca satın alınması halinde ödenmiş sermayesinin yasal kayıtlardaki tutarıyla gösterimini teminen ödenmiş sermaye tutarının, ödenmiş sermaye dışındaki bir kalemle düzeltilmesini sağlamak için kullanılır.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi mevcut değildir.

2.4.41. Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Pay ihraç primleri, iptal edilen ortaklık payları, kontrol gücü devam eden ortaklıkların pay satış kârları gibi sermaye hareketleri dolayısıyla ortaya çıkan ve sermayenin bir parçası sayılan tutarların izlendiği kalemdir. Nominal değer altında bir fiyatla ihraç edilen paylara ilişkin nominal değer ile ihraç fiyatı arasındaki fark nedeniyle oluşan negatif farklar dipnotlarda ayrıca gösterilir.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

2.4.42. Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bu kalemdede, diğer kapsamlı gelir unsuru olarak tanımlanan ve ortaya çıktıkları dönemde doğrudan özkaynak unsuru olarak raporlanan ve hiçbir durumda kâr veya zarara aktarılamayacak yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları (maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artış/azalışları, maddi olmayan duran varlıklar yeniden değerlendirme artış/azalışları, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları) ile diğer kazanç ve kayıplar gibi gelir unsurları izlenir.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak kıdem tazminatı aktüeryal kazanç ve kayıptan kaynaklanan birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderleri mevcuttur.

2.4.43. Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bu kalemdede, diğer kapsamlı gelir (gider) unsuru olarak tanımlanan ve ortaya çıktıkları dönemde doğrudan özkaynak unsuru olarak kaydedilen ve sonradan kâr veya zarara aktarılabilen Yabancı para çevirim farkları, Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları (Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/kayıpları, Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılacak paylar), Riskten korunma kazanç/kayıpları (Nakit akış riskinden korunma kazançları/kayıpları, Yurtdışındaki işletmeye ilişkin yatırım riskinden korunma kazançları/kayıpları) ile Diğer kazanç/kayıplar gibi kapsamlı gelir (gider) unsurları izlenir.

2.4.44. Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (Kar Dağıtım Amacı Dışında Ayrılmış Yedekler)

Önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımı dışındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilecek olup, TMS çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararıyla ilişkilendirilir.

2.4.45. Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Net dönem kârı dışındaki birikmiş kâr/zararlar bu kalemdede netleştirilerek gösterilir. Özleri birikmiş kâr/zarar niteliğinde olan -dolayısıyla kısıtlanmamış olan- olağan üstü yedekler de birikmiş kâr sayılır ve bu kalemdede gösterilir.

2.4.46. Nakit Akım Tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

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

2.3.47. Esas Faaliyetler

Esas faaliyetler, bir işletmenin ana hasılatını sağladığı faaliyetleridir. Aşağıda tanımı yapılan yatırım ve finansman faaliyeti kapsamına girmeyen diğer faaliyetler de esas faaliyetler kapsamında değerlendirilir.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Hasılat/Gelir Kaydedilmesi

Gelirler; "TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardı kapsamında Şirket'in müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Bu amaçla TFRS 15 hükümleri çerçevesinde hasılatın kayda alınmasında 5 adımlık bir süreç uygulanmaktadır;

- Müşteriyle yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmedeki ayrı performans kriterleri ve yükümlülüklerin belirlenmesi
- Sözleşme bedelinin tespit edilmesi
- Satış Bedelinin Yükümlülüklerle Dağıtılması
- Sözleşme yükümlülükleri yerine getirildikçe hasılatın kaydedilmesi

Şirket; TFRS 15 uyarınca müşteri sözleşmelerinde taahhüt edilen edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle malların ve hizmetlerin kontrolü müşteriye devredildiğinde hasılatı finansal tablolara almaktadır. Sözleşmenin taraflarınca kararlaştırılan ödemelerin zamanlaması önemli bir finansal fayda sağlıyorsa, işlem bedeli belirlenirken taahhüt edilen bedelde paranın zaman değerinin etkisine göre düzeltme yapılmaktadır.

2.4.48. Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri, Araştırma ve Geliştirme Giderleri

Genel yönetim giderleri, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ile TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar Standardı çerçevesinde doğrudan kâr veya zararla ilişkilendirilen araştırma ve geliştirme giderleri ayrı ayrı gösterilir. Söz konusu giderlere bunlara ilişkin amortisman ve itfa giderleriyle, çalışanlara sağlanan faydalar da dahildir.

2.4.49. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler

Esas faaliyetlerden kaynaklanmakla birlikte, esas faaliyetlere ilişkin gelir ve giderlerin haricinde, hasılat tanımını karşılamayan kazançlar, satışların maliyetine girmeyen kayıplar, yatırım ve finansman faaliyeti kapsamına girmediği için esas faaliyet kapsamında değerlendirilen faaliyetlere ilişkin gelir ve giderlerdir.

2.4.50. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/Giderler

Yatırım faaliyetleri, uzun vadeli varlıklar ile nakit benzerleri içerisinde yer almayan diğer yatırımların elde edilmesi ve elden çıkarılmasına ilişkin faaliyetlerdir. Hangi faaliyetlerin yatırım faaliyetleri kapsamına girdiği TMS 7 çerçevesinde değerlendirilir.

Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler ve bunlara ilişkin giderler düşülmek suretiyle yatırım faaliyeti kâr/zararı bulunur. Özkaynak yöntemine göre değerlendirilen yatırımların varsa kâr veya zarar payları ilgili kaleme eklenir ya da çıkarılır. Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların, raporlayan işletmenin esas faaliyetinin parçası olması durumunda, bu kalem "Esas Faaliyetler Bölümü"nde raporlanır.

2.4.51. Finansman Gelirleri/Finansman Giderleri

Finansman faaliyetleri, özkaynaklar ile yabancı kaynakların yapısında ve tutarında değişiklik meydana getiren faaliyetlerdir. Hangi faaliyetlerin finansman faaliyetleri kapsamına girdiği TMS 7 çerçevesinde değerlendirilir. Faiz içeren bir menkul kıymetin ediniminden önce ödenmemiş faizin tahakkuku durumunda; sonradan tahsil edilen faiz, edinim öncesi ve edinim sonrası dönemlere ayrılır ve yalnızca edinim sonrasına ait gelir olarak finansal tablolara yansıtılır.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Kredili mevduat hesabı ile kısa ve uzun vadeli borçlanmalara uygulanan faizler, yabancı para ile borçlanmalarda, faiz maliyetlerine yönelik düzeltme olarak dikkate alındıkları ölçüde olmak üzere, kur farkları finansal giderlerde gösterilmektedir.

2.4.52. Hisse Başına Kazanç

Adi hisse başına kazanç, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kazanç veya zararının (pay), dönemin adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalamasına (payda) bölünmesiyle hesaplanır. Sulandırılmış hisse başına kazancın hesaplanmasında, Şirket, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısını, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltir.

2.4.53. Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedir. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir;

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
USD	29.4382	18,6983
EURO	32.5739	19,9349
GBP	37.4417	22,4892

2.4.54. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

a) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

muhasabe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 12'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu; Geçici istisna, Aralık 2023 yıl sonu için geçerli olup açıklama gereksinimleri 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren başlayan muhasebe dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilir. Bu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Bununla birlikte, değişiklikle getirilen belirli açıklama hükümlerinin 31 Aralık 2023 tarihi öncesinde sona eren ara hesap dönemlerinde uygulanması zorunlu değildir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

b) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği; 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte, KGG'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararında belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" Kapsamında Sürdürülebilirlik Raporlamasına Tabi Olacak İşletmelerin Belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla iş birleşmeleri kapsamında herhangi bir işlemi bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022 - Yoktur)

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla diğer işletmedeki payları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022 - Yoktur)

NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler ve bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

A- Alacak ve Borçlar

(31 Aralık 2023)

Adı Soyadı/Ünvanı	Ticari Alacaklar	Ticari Olm. Alacaklar	Ticari Borçlar	Ticari Olm. Borçlar
Ortaklar	-	-	845	-
Toplam	-	-	845	-

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

(31 Aralık 2022)

Adı Soyadı/Ünvanı	Ticari Alacaklar	Ticari Olm. Alacaklar	Ticari Borçlar	Ticari Olm. Borçlar
Ortaklar	-	-	334.888	-
Toplam	-	-	334.888	-

B- Mal ve Hizmet Alımı / Satımı

a-Mal ve Hizmet Alışları

(31 Aralık 2023)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Ortaklar Mal ve Hizmet Alışları yoktur.

(31 Aralık 2022)

Adı-Soyadı/Ünvanı	Mal	Hizmet	Diğer	Toplam
Ortaklar	-	-	931.912	931.912
Toplam	-	-	931.912	931.912

b-Mal ve Hizmet Satışları

(31 Aralık 2023)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Ortaklar Mal ve Hizmet Satışları yoktur.

(31 Aralık 2022)

Adı-Soyadı/Ünvanı	Mal	Hizmet	Diğer	Toplam
Ortaklar	-	786.195	480.605	1.266.800
Toplam	-	786.195	480.605	1.266.800

(*) Diğer: Şirket tarafından ilişkili taraflarına verilen ödünç para ve iş avansları işlemlerinden kaynaklanmaktadır.

C-Yönetim Kurulu Başkan, Üyelerine, Genel Müdür ve Yardımcılarına sağlanan ücret ve benzeri menfaatler

Yönetim Kurulu Başkan, Üyelerine, Genel Müdür ve Yardımcılarına sağlanan ücret ve benzeri menfaatler 175.130 TL (31 Aralık 2022 160.960 TL)



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

D-İlişkili Kuruluşlardan Olan İpotek ve Teminata Bağlanmış Alacaklar ve Borçlar ile Vade Koşulları

Şirket'in ilişkili kuruluşlardan olan ipotek ve teminata bağlanmış alacak ve borcu bulunmamaktadır.
(31.12.2022 – Yoktur)

E-İlişkili Kuruluşlardan Alacaklar Nedeniyle Ayrılan Şüpheli Alacak Karşılık Tutarları

İlişkili kuruluşlardan alacaklar nedeniyle ayrılan şüpheli alacak karşılık/beklenen kredi zararı yoktur.
(31 Aralık 2022 - Yoktur.)

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler, kasa, banka, alınan çekler ile verilen çeklerin bakiyesini gösterir. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve Nakit Benzerleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	-	-
Bankalar	309.089	26.220
Vadesiz/3 Aydan Kısa Vadeli	309.089	26.220
Mevduat		
Toplam	309.089	26.220

Banka mevcutlarının içerisinde blokeli mevduat bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

NOT 7 FİNANSAL YATIRIM VE YÜKÜMLÜLÜKLER

A- Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2023 tarihi itibariyle, finansal yatırımlar yoktur. (31.12.2022 Yoktur.)

B- Finansal Borçlar

Finansal borçlanmaları oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Banka Kredileri	-	-
Uzun Vadeli Banka Kredileri	-	-
Toplam	-	-

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlar	225.515	371.588
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Borçlar	467.053	769.577
Toplam	692.568	1.141.165



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Diğer Finansal Yükümlülükler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kredi Kartı Borçları	-	-
Toplam	-	-

C- Diğer Finansal Yükümlülükler

Şirketin 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle diğer finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle şirketin TL kredileri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle şirketin dövizli kredileri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Kira Yükümlülükleri	31.12.2023	31.12.2022
0-3 ay	55.590	92.190
4-12 ay	169.565	279.398
1-5 yıl	467.053	769.577
Toplam	692.568	1.141.165

NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

A-Ticari Alacaklar

a- Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

Ticari Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alıcılar (İlişkili Olmayan Taraflar)	1.788.770	214.310
Alacak Senetleri	-	-
Alıcılar Reeskontu (İlişkili Olmayan Taraflar)	(33.879)	(4.650)
(-)		
Beklenen Kredi Zararları (*)	14.535	(2.144)
Toplam	1.769.426	207.517

*Şirketin TFRS-9 Finansal Araçlar Standardı kapsamında ticari alacakları için hesaplamış oldukları beklenen kredi zararları 15.836 TL'dir. Bu tutarın tamamı ilişkili olmayan taraflara aittir. (31.12.2022 – 2.143 TL' dir)

Şirketin uzun vadeli ticari alacağı bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

Şirketin şüpheli ticari alacak karşılığı bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Ticari alacaklar, normal iş akışında satılan hizmetler için müşteriden olan alacaklardan oluşmaktadır. Ticari alacakların vadesi ortalama 30 gündür.

Vadeli ticari alacaklar için piyasa koşullarına ve ürün türlerine göre müşterilere belirli vade farkları uygulanmakta, vadesini aşan vadeli satışlar için yine piyasa koşulları ve ürün türlerine göre gecikme faizi uygulaması yapılmaktadır.

B. Ticari Borçlar

a- Kısa Vadeli Ticari Borçlar

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Ticari Borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Satıcılar	663.427	833.530
Diğer Ticari Borçlar (İlişkili Olmayan)	119.878	257
Diğer Ticari Borçlar Reeskontu (-)	(2.099)	(30)
Satıcılar Reeskontu (-)	(18.910)	(11.903)
Borç Senetleri	-	-
Toplam	762.296	821.854

b- Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Şirketin denetim döneminde uzun vadeli ticari borcu bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

Ticari borçlar, normal iş akışında satın alınan ürünler veya hizmetler için satıcılara olan borçlardan oluşmaktadır. Ticari borçların geri ödeme süresi ortalama 20 gündür.

NOT 9 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibariyle diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

A-Diğer Alacaklar

a-Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Diğer Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen Depozito ve Teminatlar	479	789
Diğer Çeşitli Alacaklar	74.391	122.576
Toplam	74.870	123.365

b-Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Diğer Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen Depozito ve Teminatlar	7.105	5.116
Toplam	7.105	5.116



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

B-Diğer Borçlar

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibariyle diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

a-Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Diğer Borçlar	31.Ara.23	31.Ara.22
İlişkili Taraflara Borçlar Konsolide Olmayan	334.888	551.805
Öden.Diğer Vergi Resim Harçlar	394.105	12.856
Toplam	728.993	564.661

b-Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Denetim döneminde şirketin uzun vadeli diğer borcu bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibariyle peşin ödenmiş giderlerinin ve ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

A-PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

a- Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen Sipariş Avansları	-	123.715
Gelecek Aylara Ait Giderler	5.501	-
Verilen Avanslar Karşılığı (-)	(1.834)	(3.022)
Toplam	3.667	120.693

b- Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in denetim dönemine ilişkin uzun vadeli peşin ödenmiş gideri bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

B-ERTELENMİŞ GELİRLER

a-Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan Sipariş Avansları	150.000	38.003
Alınan Sipariş Avansları Karşılığı (-)	(328)	(540)
Toplam	149.672	37.463

b-Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in denetim dönemine ilişkin uzun vadeli ertelenmiş geliri bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR / DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla şirketin diğer dönen ve duran varlıkları yoktur.

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla şirketin diğer kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri yoktur.

NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023

Maliyet Değeri	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	2.334.354	570.663	313.713	3.218.730
Satın alım yoluyla edinilen varlıklar	-	321.563	-	321.563
Yeniden Değerleme Farkları	-969.773	-75.445	-	-1.045.218
Çıkışlar	-410.000	-	-	-410.000
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	954.581	816.781	313.713	2.085.075
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	-479.694	-39.388	-24.435	-543.517
Dönem gideri	88.955	-233.527	-97.844	-242.416
Çıkışlar	-	-	-	-
Düzeltilme	150.223	33.593	35.135	218.951
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	-240.516	-239.322	-87.144	-566.982
31 Aralık 2023 net defter değeri	714.065	577.459	226.569	1.518.093

31 Aralık 2022

Maliyet Değeri	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	410.000	1.703	-	411.703
Satın alım yoluyla edinilen varlıklar	494.068	321.563	175.355	1.006.022
Yeniden Değerleme Farkları	512.642	23.067	15036	535.709
Sunum Farkı	917.644	224.330	123.322	1.265.296
Çıkışlar	-	-	-	-
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	2.334.354	570.663	313.713	3.218.730
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	-43.076	-178	-5.486	-48.740
Dönem gideri	-33.726	-9.039	-13.248	-56.013
Yeniden Değerleme Farkları	-214.323	-334	-3.095	-217.752
Sunum Farkı	-188.569	-29.837	-2.606	-221.012
Çıkışlar	-	-	-	-
Düzeltilme	-	-	-	-
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	-479.694	-39.388	-24.435	-543.517
31 Aralık 2022 net defter değeri	1.854.660	531.275	289.278	2.675.213



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Maddi duran varlıkların, tahmin edilen ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Faydalı Ömür	Amortisman Oranı
Taşıtlar	5 yıl	%20
Mobilya ve Demirbaşlar	2-4-5	%50-%25-%20

Maddi Duran Varlıkların Teminat Gösterilme Durumu ve Üzerindeki Rehin, İpotekler

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları üzerinde rehin, teminat mekubu, ipotek vs. yoktur.

NOT 13 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Kullanım hakkı varlıkların 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla bakiyesi ve ilgili dönemdeki amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir;

	Kullanım Hakkı	İtfa Gideri (-)	31.12.2023 Net Değeri
İşyeri Kira Gideri	720.123	(64.354)	655.769
Toplam	720.123	(64.354)	655.769

	Kullanım Hakkı	İtfa Gideri (-)	31.12.2022 Net Değeri
İşyeri Kira Gideri	1.119.678	(39.148)	1.080.530
Toplam	1.119.678	(39.148)	1.080.530

Kiralama yükümlülüklerindeki faiz gideri 161.641 TL'dir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklardan ayrılan 64.354 TL itfa giderinin tamamı genel yönetim giderlerine aittir.

NOT 14 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI / YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Ertelenmiş vergi varlığı / yükümlülüğünü oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ertelenmiş Vergi Varlığı	37.000	60.966
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü (-)	-55.729	-
Toplam	18.728	60.966

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KKG") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından ve değerlendirme farklarından kaynaklanmaktadır.

A. Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre kurumlar vergisi ve geçici vergi oranı % 25 olarak uygulanmaktadır. Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin (Arge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanmaktadır.

Cari dönemde Şirket'in faaliyetleri yasal kayıtlarında 97.961 TL mali kar ile sonuçlanmıştır. (31 Aralık 2022 – 297.571 TL Mali Zarar)

B. Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülüğü

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %22'dir (Önceki dönem: %22)

Ertelenmiş vergiye ve kurumlar vergisine baz teşkil eden kalemler aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yüküm.	Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yüküm.
Ertelenmiş Vergi				
A- Maddi Ve Maddi Olm. Dur. Var. Amort.	566.982	145.852	350.576	87.644
B- Alacak Reeskontları	33.880	8.470	2.824	706
C- Şüpheli Tic. Al.	-	-	1.196	299
Ç- Geçmiş Dönem Maaş Giderleri Düzeltmesi	-	-	-	-
D- Kıdem Tazm.	398.072	99.518	105.028	26.257
E- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	-	-	-
F-Diğer	639.760	159.940	991.780	247.648
Ertelenen Vergi Varlıkları	1.638.694	413.780	1.451.404	362.554
A- Satıcılar Reeskontları	-21.008	-5.252	-7.244	-1.811
B- Maddi ve Maddi Olm. Dur. Var. Amort	-1.545.488	-386.372	(1.198.780)	(299.695)
Şüpheli Tic.Alac.	-3.343	-3.343		
D- Diğer	-328	-85	-328	-82
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	-1.570.167	-395.052	-1.206.352	-301.588
Net Ertelenen Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü	68.527	18.728	245.052	60.966



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
I Ocak Bakiyesi	60.966	20.006
Dönemin Ert. Vergi Geliri/Gideri	(55.729)	44.495
Kapsamlı Gelire Yans. Aktüeryal Kaz./Kayıp	13.491	(3.535)
31 Aralık Bakiyesi	18.728	60.966

NOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

A. Borç Karşılıkları

a- Kısa Vadeli Borç Karşılığı

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kısa vadeli borç karşılığı bulunmamaktadır.

b-Uzun Vadeli Borç Karşılığı

Uzun Vadeli Karşılıkları	31.12.2022	31.12.2021
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	432.685	188.103
Toplam	432.685	188.103

B. Koşullu Varlıklar ve Borçlar

Koşullu Varlıklar ve Borçlar

Şirketin koşullu varlığı ve borçları bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur.)

C. Alınan ve Verilen Teminatlar:

a-Şirket Tarafından Alınan Teminat-Rehin-İpotekler

Şirket tarafından alınan teminat-rehin-ipotekler bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

b- Şirket Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotekler

Şirket tarafından verilen teminat-rehin-ipotekler bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

NOT 16 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Şirket denetim döneminde SGK teşviklerinden yararlanmıştır. Şirket'in yararlandığı SGK teşviklerine ait tutarlar yıllar itibariyle tabloda gösterilmiştir.

	31.12.2023	31.12.2022
5510 Sayılı Kanun Kapsamında Yararlanılan Teşvikler	502.765	42.190
6111 Sayılı Kanun Kapsamında Yararlanılan Teşvikler	-	1.542
7103 Sayılı Kanun Kapsamında Yararlanılan Teşvikler	-	122.932
7103 Sayılı Kanun İşsizlik Kapsamında Yararlanılan Teşvikler	-	10.690
Toplam	502.765,26	177.354



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar		
Kapsamında Borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Personele Borçlar	385.005	161.954
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	174.258	31.160
Ödenecek Vergi ve Fonlar	496.917	58.990
Toplam	1.056.180	252.104

NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA KARŞILIKLAR

Şirket'in raporlama dönemi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

a- Kısa Vadeli Karşılıklar (Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar)

Şirket'in raporlama dönemi itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar kapsamında yer alan izin karşılığı bulunmamaktadır. (31.12.2022 Yoktur.)

b- Uzun Vadeli Karşılıklar (Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar)

Kıdem Tazminatı Karşılığı

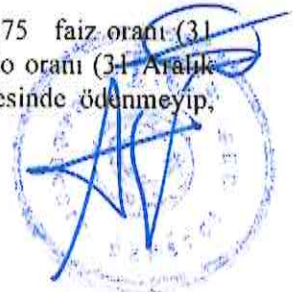
Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak isten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 23.489,83 TL (31 Aralık 2022 – 15.371,40 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. Yeniden düzenlenmiş UMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Haklar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ekli finansal tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık % 24,09 enflasyon (31 Aralık 2022- % 19,19) ve % 26,75 faiz oranı (31 Aralık 2022- % 19,62) varsayımlarına göre yaklaşık % 2,14 olarak elde edilen reel iskonto oranı (31 Aralık 2022- % 0,36) kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, şirkete kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	31.12.2023	31.12.2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	432.685	188.103
Toplam	432.685	188.103
Kıdem Tazminatı Hareketleri	31.12.2023	31.12.2022
a-Dönem başı kıdem tazminatları	-	-
b-Fiili ödemeler	114.159	-
c-Faiz maliyeti	85.206	36.906
d-Cari hizmet maliyetleri	219.829	168.877
e-Aktüeryal kazanç ve zararlar	13.491	(17.680)
f-Dönem sonu kıdem tazminatları	432.685	188.103

NOT 19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a- Ödenmiş Sermaye

Şirket cari dönemde kurulmuş olup, kuruluş sermayesi 1.100.000 TL' dir tamamı ödenmiştir. Şirket ortaklarının unvanları ve ortaklık payları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023			31.12.2022		
Adı Soyadı/Ünvanı	TL	PAY	ORAN	TL	PAY	ORAN
Mehmet GENÇ	671.000	67.100	%61	451.000	45.100	%41
Cihat ÇORAKLI	319.000	31.900	%29	319.000	31.900	%29
Halil Oğuzham KÖKSAL	-	-	-	165.000	16.500	%15
Mehmet DİNÇ	110.000	11.000	%10	110.000	11.000	%10
Kaşif TEKER	-	-	-	55.000	5.500	%5
Toplam	1.100.000	110.000	100%	1.100.000	110.000	100%

b-Aktüeryal Kazanç/(Kayıp) Fonu

TMS 19'a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıkların muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece TMS 19'un önceki versiyonun da izin verilen 'koridor yöntemi'ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, finansal durum tablolarında gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, TMS 19'un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirim oranı sonucu hesaplanan 'net bir faiz' tutarı kullanılmıştır.

Şirket bu kapsamda personeli ile ilgili tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zarar hesaplamış ve finansal tablolarda da göstermiştir.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL.) olarak ifade edilmiştir)

	31.12.2023	31.12.2022
Devir	37.000	20.006
ERTELENMİŞ VERGİ AKTİFİ-UZUN VADELİ	-	40.960
ERTELENMİŞ VERGİ PASİFİ-UZUN VADELİ	(55.728)	-
Net Aktüeryal Kazanç/Kayıp	(18.728)	60.966

c- Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Yasal Yedekler: Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler tarihi ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karından yıllık %5 oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

Şirket'in raporlama dönemi itibariyle Yasal yedekler bakiyesi bulunmamaktadır. (31.12.2022 Yoktur)

d- Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Açılış		
Önceki Yıl Dönem Karı / Zararı	(1.577.628)	(1.054.259)
Geçmiş Yıl Karı / Zarara Yansıyan Düzeltmeler		
Yedek Akçe Ayrımı (-)		
Toplam	(1.577.628)	(1.054.259)

e- Sermaye Düzeltme Farkları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Açılış		
Sermaye Düzeltme Farkları	2.806.782	2.806.782
Toplam	2.806.782	2.806.782

f- Diğer Kazanç / Kayıplar

Şirketin diğer kazanç/kayıpları yoktur. (31.12.2022 – Yoktur)



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 20 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar ve satışların maliyetini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

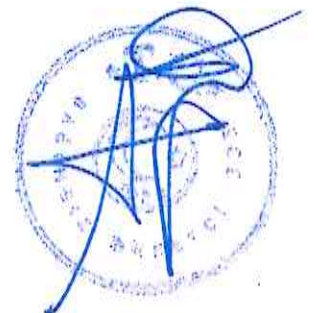
Satışlar	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yurt İçi Satışlar	6.677.172	5.928.057
Yurt Dışı Satışlar	-	-
Diğer Gelirler	1.536.900	3.168
Satıştan İadeler (-)	-	-
Satış İskontoları (-)	(368.823)	-
Toplam	7.845.249	5.931.225

Şirket gelirleri kamu ve özel bankalara verilen gayrimenkul değerleme ekspertiz işlerinden, SPK mevzuatı kapsamında yazılan raporlar, kentsel dönüşüm raporları ve özel nitelikli raporlardan oluşturmaktadır.

Satışların Maliyeti	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Satılan Ticari Mamüller Maliyeti (-)	-	-
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(7.823.670)	(5.508.005)
Toplam	(7.823.670)	(5.508.005)

Şirket'in ana gruplar itibariyle niteliklerine göre hizmet maliyetlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Hizmet Üretim Maliyetleri	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personel Giderleri	4.431.491	1.371.046
Alınan Değerleme Hizmeti Bedelleri	1.395.153	1.104.460
Amortisman Giderleri	215.000	132.222
Yemek Giderleri	236.129	258.410
Diğer	1.545.897	2.641.867
Toplam	7.823.670	5.508.005



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 21 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Araştırma ve geliştirme giderleri, pazarlama satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerini oluşturan hesapların bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2023 31 Aralık 2023	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(89)	(1.419)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(985.466)	(780.801)
Toplam	(985.555)	(782.220)

Şirket'in ana gruplar itibariyle niteliklerine göre giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri

	01 Ocak 2023 31 Aralık 2023	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Niteliklerine Göre Genel Yönetim Giderleri		
Taşıt Bakım Onarım Bedeli	89	1.419
Toplam	89	1.419

Genel Yönetim Giderleri

	01 Ocak 2023 31 Aralık 2023	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Niteliklerine Göre Genel Yönetim Giderleri		
İlk Madde ve Malzeme	11.730	14.531
Memur Ücret ve Giderleri	176.133	160.960
Elektrik, Su, Isınma ve İletişim Giderleri	11.462	91
Aidat, Vergi ve Harçlar Giderleri	8.628	3.540
Danışmanlık Ve Müşavirlik Giderleri	85.568	17.092
Amortisman Giderleri	-	13.248
Taşıt Yakıt Bakım Onarım	177.750	109.221
Kira Giderleri	200.000	97.981
Diğer	314.195	364.137
Toplam	985.466	780.801



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	-
Kambiyo Kârları	-	-
Reeskont Faiz Gelirleri	13.767	12.395
Diğer Gelirler	33.718	47.999
Toplam	47.485	60.394

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Karşılık Giderleri (-)	15.836	(2.243)
Kambiyo Zararları (-)	-	-
Reeskont Faiz Gideri(-)	(31.057)	(4.805)
Diğer Giderler (-)	(58.996)	(47.502)
Toplam	(74.216)	(54.550)

NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	(85.206)	(160.364)
Kredilerle İlgili Kur Farkı Gideri	-	-
Toplam	(85.206)	(160.364)

NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Şirket'in denetim döneminde yatırım faaliyetlerinden geliri bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

NOT 25 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER

Şirket'in denetim döneminde yatırım faaliyetlerinden gideri bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL.) olarak ifade edilmiştir)

NOT 26 FİNANSMAN GELİRLERİ

Finansman gelirlerini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Faiz Gelirleri	-	52.432
Kredilerle İlgili Kur Farkı Geliri	-	-
Toplam	-	52.432

NOT 27 FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman giderlerini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	(85.206)	(160.364)
Toplam	(85.206)	(160.364)

NOT 28 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ GİDERİ/GELİRİ

Sürdürülen faaliyetler vergi gideri/gelirini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem Kurumlar Vergisi ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılığı (-)	(24.490)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(55.728)	44.495
Toplam	(80.218)	44.495

Kurumlar Vergisi

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket’in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

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

2023 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı % 25’dir (2022: %23). Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2023 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20’dir. (2022: %23).



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar Dipnot 19’de belirtilmiştir.

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, 2023 yılı gerçekleşecek vergilendirilebilir kazançlar için %23’dir. (2022: %22).

NOT 29 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ZARAR

Hisse Başına Kazanç/Zarar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem Karı/Zararı	(1.802.719)	(1.571.533)
Hisse Sayısı	110.000	110.000
Hisse Başına Kar / Zarar	(16)	(14)

Hisse sayısı, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı, dönem boyunca ihraç edilen ve zaman ağırlık faktörüyle (hisselerin mevcut olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu bulunan oran) çarpılan adi hisse senedi sayısı ile düzeltilmiş dönem başı adi hisse senedi sayısını ifade eder.

NOT 30 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetleri ve kullandığı finansal borçlardan dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket’in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların belirsizliğine odaklanmakta olup, Şirket’in mali performansı üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Sermaye risk yönetimi:

Sermayeyi yönetirken şirketin hedefleri, ortaklarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve şirketin faaliyetlerinin devamlılığını sağlayabilmektir.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Şirketin sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Şirket sermayeyi borç/toplam öz sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam öz sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri ve ticari borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

Dönem sonları itibariyle net borç/toplam öz sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

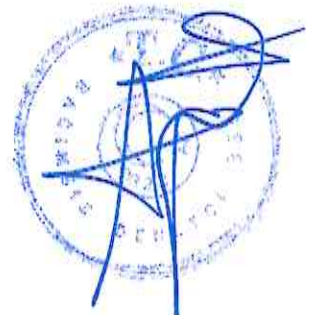
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam Borçlar	3.902.613	3.005.350
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	309.089	26.220
Net Borç	3.593.524	2.979.130
Toplam Öz Sermaye	525.481	1.295.136
Net Borç /Toplam Öz Sermaye Oranı	6,84	2,3

Kredi ve Alacak Riski Yönetimi:

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir. Alacak riski ise finansal varlıkları elinde bulundurma, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riski de taşımaktadır. Şirketin kredi ve alacak riski esas olarak ticari alacaklarından kaynaklanmaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf (ilişkili taraflar hariç) için ortalama riski kısıtlayarak ve gerektiği takdirde teminat alarak karşılamaktadır.

Şirket kredi riskini minimuma indirmek için, kredibilitesi yüksek taraflarla çalışmayı ve temerrüt durumundaki finansal zarar riskini azaltmak adına da gerekli gördüğü durumlarda teminat alma politikasını benimsemiştir. Şirket işlem yaptığı tarafların kredibilitesini takip eder ve yaptığı finansal yatırımlarda da ilgili enstrümanların kredi notunu yatırım tercihini yaparken göz önünde bulundurur. Kredi notları, eğer mevcutsa, bağımsız derecelendirme kuruluşlarından temin edilir. Kredi notlarının temin edilememesi ya da olmaması durumunda Şirket, piyasadan elde ettiği bilgileri ve ticari kayıtlarını kullanarak, önemli müşterilerinin kredibilitelerine ilişkin değerlendirmelerini kendi yapar. Şirket, bu değerlendirmeleri düzenli olarak günceller ve ilgili taraflarla yapılan toplam işlem bedellerini de göz önünde bulundurarak kredi riskini yönetir. Yeni bir müşteri kabul edilirken müşterinin kredibilitesi ilgili departmanlar tarafından değerlendirilir ve gerekli görülen durumlarda teminat alınarak uygun kredi limitlerini tanımlanır.

Ticari alacaklar, şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerekli görüldüğü durumlarda uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Nakit ve Benzeri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat ve Likit Fonlar	Nakit ve Benzerleri
31 Aralık 2023						
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski	-	1.769.426	-	81.975	309.089	-
-Azami Riskin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı		-	-	-	-	-
A. Vadesi Geçmemiş Ya Da Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	-	1.769.426	-	81.975	309.089	-
B. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlık Net Defter Değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar	-	-	-	-	-	-
-Brüt Değeri	-	14.535	-	-	-	-
A-Değer Düşüklüğü (-)	-	(14.535)	-	-	-	-

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Alacaklar				Nakit ve Benzeri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat ve Likit Fonlar	Nakit ve Benzerleri
31 Aralık 2022	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski	-	126.914	-	77.975	-	15.913
-Azami Riskin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı		-	-	-	-	-
A. Vadesi Geçmemiş Ya Da Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	-	126.914	-	77.975	-	15.913
B. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlık Net Defter Değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar	-	-	-	-	-	-
-Brüt Değeri	-	1.301	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	(1.301)	-	-	-	-

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL.) olarak ifade edilmiştir)

Finansal varlıkların kredi kalitesine ilişkin açıklamalar:

Finansal varlıklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı yoktur. (31 Aralık 2023– Yoktur.)

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklar yoktur. (31 Aralık 2022 – Yoktur.)

Likidite Riski:

Şirket'in fon kaynağı olarak bankaları, satıcılarını ve hissedarlarını kullanma hakkı vardır. Şirket, stratejisi dahilinde belirlenen hedeflerini gerçekleştirmek için gerekli olan fonlama şartlarındaki değişimleri saptayarak ve izleyerek likidite riskini sürekli olarak değerlendirmektedir.

Likidite Riski Tablosu

31.12.2023

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplam (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	3.240.037	3.240.037	385.005	2.387.979	467.053
Banka Kredileri	-	-	-	-	-
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	692.568	692.568	-	225.515	467.053
Ticari Borçlar	762.296	762.296	-	762.296	-
Diğer Borçlar	1.400.168	1.400.168	-	1.400.168	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	385.005	385.005	385.005	-	-

31.12.2022

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplam (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2.394.870	2.419.978	1.144.648	776.243	498.850
Banka Kredileri	-	-	-	-	-
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	756.172	781.281	70.610	211.821	498.850
Ticari Borçlar	821.933	821.933	821.933	-	-
Diğer Borçlar	564.660	564.660	-	564.660	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	252.104	252.104	252.104	-	-

Piyasa ve Yabancı Para Riski:

Şirket satışlarının büyük kısmı Türk Lirası cinsinden olup, satışlara bağlı yabancı para kur riski düşüktür. Ticari borçlar ve finansal yükümlülükler arasında dövizli borç mevcut değildir. Bu sebeple şirket için kur riski mevcut değildir.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Sektördeki fiyat değişiklikleri ve piyasa koşulları düzenli olarak takip edilerek gerekli fiyat ayarlamaları anında yapılmaktadır.

Cari yılda şirketin maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri ölçme yöntemlerinde önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Piyasa ve Yabancı Para Riski:

Şirket satışlarının tamamı Türk Lirası cinsinden olup, satışlara bağlı yabancı para kur riski yoktur. Ticari borçlar ve finansal yükümlülükler arasında dövizli borç mevcut değildir. Bu sebeple kur riski minimum düzeydedir.

Sektördeki fiyat değişiklikleri ve piyasa koşulları düzenli olarak takip edilerek gerekli fiyat ayarlamaları anında yapılmaktadır.

Cari yılda şirketin maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri ölçme yöntemlerinde değişiklik olmamıştır.

NOT 31 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	-	-
Banka / Vadesiz Mevduatlar	309.089	26.220
Diğer Hazır Değerler	-	-
Toplam	309.089	26.220

Şirketin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bloke hazır değerleri bulunmamaktadır. (31.12.2022 – Yoktur)

NOT 32 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Ortaklık yapısına ilişkin bilgiler Not 1 ve 19'da açıklanmıştır.

Tanımlanmış fayda planlarından aktüeryal kazanç / kayıplar, yabancı para çevrim farkları ve kardan ayrılan yedekler hareketlerine ilişkin bilgiler Not 19'da detaylı açıklanmıştır.

NOT 33 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in bilanço tarihindeki durumu hakkında ilave bilgi veren bilanço tarihinden sonraki olaylar (düzeltme gerektiren olaylar) finansal tablolarda yansıtılmaktadır. Tashih gerektirmeyen olaylar belli bir önem arz ettikleri takdirde dipnotlarda açıklanmaktadır.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler:

27/02/2023 tarihinde şirket ortaklarından Kaşif TEKER 5.500 adet hissesinin tamamını şirket ortağı Mehmet GENÇ'e devretmiş olup ayrıca 29/03/2023 tarihinde şirket ortaklarından Halil Oğuzhan KÖKSAL 16.500 adet hissesinin tamamını Şirket ortağı Mehmet GENÇ'e devretmiştir.

Cari Dönem – 31/12/2023

Şirket'in bilanço tarihindeki durumu hakkında ilave bilgi veren bilanço tarihinden sonraki olaylar (düzeltme gerektiren olaylar) finansal tablolarda yansıtılmaktadır. Tashih gerektirmeyen olaylar belli bir önem arz ettikleri takdirde dipnotlarda açıklanmaktadır.

01 Ocak 2024 – 30 Haziran 2024 tarihleri arasında geçerli olmak üzere kıdem tazminatı tavanı 35.058,58 TL olarak belirlenmiştir. 31 Aralık 2023 tarihinde 23.489,83 TL dir.

Önceki Dönem - 31/12/2022

Şirket'in bilanço tarihindeki durumu hakkında ilave bilgi veren bilanço tarihinden sonraki olaylar (düzeltme gerektiren olaylar) finansal tablolarda yansıtılmaktadır. Tashih gerektirmeyen olaylar belli bir önem arz ettikleri takdirde dipnotlarda açıklanmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihinde 23.489,83 TL olan kıdem tazminatı tavanı 01 Ocak 2023 – 30 Haziran 2023 tarihleri arasında geçerli olmak üzere 19.982,83 TL olarak belirlenmiştir.

NOT 34 AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Finansal Tablo Açıklamaları:

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla aktif değerlerin toplam sigorta tutarı 2.500.000 TL'dir. Bu tutar mesleki sorumluluk poliçesine aittir.

Önceki Dönem Finansal Tablolarına Yapılan Sınıflamalar ve Nitelikleri

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmaktadır.

Önemli Muhasebe Politikaları

Şirketin finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları Not 2'de yer alan Finansal Araçlar notunda açıklanmaktadır.

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin 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:

	2023
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	45.000 TL+ KDV

