

**TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL
TABLOLAR, NOTLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Sınırlı Olumlu Görüş

Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo notlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, "Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı" bölümünde belirtilen konuların etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (Not 2.1) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

1) Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ticari alacaklar, ticari borçlar ve alınan avanslar hesapları için mutabakat talebinde bulunulmuş ancak ilgili prosedür sonucunda yeterli düzeyde mutabakat elde edilememiştir. Uygulanan alternatif denetim prosedürleri ile de yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilememiş olup ticari alacaklar, ticari borçlar ve alınan avanslar bakiyeleri için herhangi bir düzeltme yapılmasının gerekli olup olmadığı tespit edilememiştir.

2) Şirket'in finansal tablolarının tarihi ile denetçi raporu tarihi arasında gerçekleşen ve finansal tablolarda düzeltme veya açıklama yapılmasını gerektiren olaylara dair yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilememiştir.

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

Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve 10 Eylül 2024 tarihli bağımsız denetim raporunda sınırlı olumlu görüş beyan edilmiştir.



Bağımsız
Denetim ve
Yeminli Mali
Müşavirlik A.Ş.



İşletmenin Sürekliliğiyle İlgili Önemli Belirsizlik

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in özkaynakları toplamı (2.103.422) TL olarak gerçekleşmiş ve finansal tablolarda Şirket'in kısa vadeli yabancı kaynakları dönen varlıklarını 3.457.659 TL aşmıştır. Bu husus, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin önemli bir belirsizliğin mevcut olduğunu göstermektedir (Not 2.3). Şirket ortakları, Şirket'in çalışma sermayesini tamamlayana kadar ve sermaye yeterliliğini sağlayana kadar finansal desteğini sürdüreceğini beyan etmiştir. Bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Kilit Denetim Konuları

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

Tarafımızca; Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde açıklanan konuya ilâve olarak raporumuzda bildirilecek ek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari 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.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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

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

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

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

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



Bağımsız
Denetim ve
Yeminli Mali
Müşavirlik A.Ş.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklere İlişkin Rapor

1) TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair sınırlı olumlu görüşün dayanağı paragrafında belirtilen hususlar dışında önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında, sınırlı olumlu görüşün dayanağı paragrafında belirtilen hususlar dışında, istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Saat'tir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
(Associate member of PRAXITY AISBL)



Mehmet Saat, YMM
Sorumlu Denetçi

30 Haziran 2026, İstanbul

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6- 35

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
Dönen Varlıklar		1.275.113	3.114.331
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	488	446.260
Ticari Alacaklar	6	1.198.551	2.554.680
Diğer Alacaklar	7	76.074	108.097
Peşin Ödenmiş Giderler	8	--	5.294
Duran Varlıklar		1.635.862	3.225.488
Diğer Alacaklar	7	7.105	10.258
Maddi Duran Varlıklar	9	1.628.757	2.191.806
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	--	7.599
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	--	946.793
Peşin Ödenmiş Giderler	8	--	69.032
TOPLAM VARLIKLAR		2.910.975	6.339.819

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
KAYNAKLAR	Not	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.732.772	4.255.059
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	--	325.596
Ticari Borçlar	6	414.454	1.100.595
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	1.363.972	1.524.902
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3-7	2.491.042	483.508
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Borçlar	7	373.607	569.005
Ertelenmiş Gelirler	8	89.697	216.095
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	21	--	35.358
Uzun Vadeli Yükümlülükler		281.625	1.326.073
Uzun Vadeli Borçlanmalar		--	674.326
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	281.625	624.706
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		--	27.041
ÖZKAYNAKLAR		(2.103.422)	758.687
Ödenmiş Sermaye	14	1.100.000	1.100.000
Sermaye Olumlu Farkları	14	--	4.540.578
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Aktüeryal Kayıplar		169.636	(1.379)
Geçmiş Yıllar Zararları		(339.934)	(2.277.764)
Net Dönem Zararı		(3.033.124)	(2.602.748)
TOPLAM KAYNAKLAR		2.910.975	6.339.819

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Not	Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	5.178.427	11.326.893
Satışların Maliyeti (-)	15	(7.730.868)	(11.295.737)
Brüt Esas Faaliyet Karı/Zararı		(2.552.441)	31.156
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(873.023)	(1.422.806)
Pazarlama,Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	17	--	(128)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	67.110	68.558
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(253.953)	(107.152)
Faaliyet Zararı		(3.612.307)	(1.430.372)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	320.270	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	19	(487.589)	--
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Zararı		(3.779.626)	(1.430.372)
Net Parasal (Kayıp)/Kazanç	22	659.517	(933.537)
Finansman Gideri (-)	20	(5.036)	(123.020)
Vergi Öncesi Dönem Zararı		(3.125.145)	(2.486.929)
Vergi Gelir/Gideri		92.021	(115.819)
- Dönem Vergi Gideri	21	--	(35.358)
- Ertelenmiş Vergi Geliri	21	92.021	(80.461)
DÖNEM NET ZARARI		(3.033.124)	(2.602.748)
Pay Başına Kazanç/Kayıp	23	(27,574)	(23,661)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/GİDER KISMI			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	13	244.307	13.774
- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	21	(73.292)	(2.755)
Diğer Kapsamlı Gelir		171.015	11.019
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(2.862.109)	(2.591.729)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Olumlu Farkları	Aktüeryal Kazanç/Kayıp	Geçmiş Yıllar Zararları	Net Dönem Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2023 Bakiyesi	1.100.000	4.540.578	20.421	(1.522.129)	(2.268.964)	1.869.906
Toplam Kapsamlı Gider	--	--	11.019	--	(2.602.748)	(2.591.729)
Transfer	--	--	--	(2.268.964)	2.268.964	--
Diğer Değişiklikler	--	--	(32.819)	1.513.329	--	1.480.510
31 Aralık 2023 Bakiyesi	1.100.000	4.540.578	(1.379)	(2.277.764)	(2.602.748)	758.687
1 Ocak 2024 Bakiyesi	1.100.000	4.540.578	(1.379)	(2.277.764)	(2.602.748)	758.687
Toplam Kapsamlı Gider	--	--	171.015	--	(3.033.124)	(2.862.109)
Transfer	--	--	--	(2.602.748)	2.602.748	--
Zarar Mahsubu	--	(4.540.578)	--	4.540.578	--	--
31 Aralık 2024 Bakiyesi	1.100.000	--	169.636	(339.934)	(3.033.124)	(2.103.422)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
	Not	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		(147.200)	(660.787)
Dönem Net Zararı		(3.033.124)	(2.602.748)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		2.885.924	1.977.319
Amortisman ve İtfa Gideriyle İlgili Düzeltmeler	9	645.211	571.343
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	13	(98.774)	353.125
Parasal Pozisyon Kazançları (kayıpları) İle İlgili Düzeltmeler		48.378	1.432.206
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar/(Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	19	167.319	--
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler		66.003	(18.338)
Vergi Geliri ile İlgili Düzeltmeler	21	(92.021)	115.819
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	6	1.290.126	(2.255.069)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/(Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		--	(11.019)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	7	35.176	67.145
Ticari Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	6	(686.141)	(85.989)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		--	147.983
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	13	(160.930)	1.160.917
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış/(Artış)	8	74.326	99.929
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış İle ilgili Düzeltmeler	7	1.812.136	237.261
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	8	(126.398)	162.006
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatıyla İlgili Diğer Düzeltmeler		(88.487)	--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		--	(35.358)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	21	--	(35.358)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(241.882)	1.192.211
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Satımları Nedeniyle Oluşan Nakit Girişleri	9-10	818.438	1.656.480
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Satımları Nedeniyle Oluşan Nakit Çıkışları	9	(1.060.320)	(464.269)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		--	(123.020)
Ödenen Faiz		--	(123.020)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Safi Artış/(Azalış) (A+B+C)		(389.082)	408.404
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	446.260	37.856
E. Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		(56.690)	--
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	4	488	446.260

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Şirket") 17 Mart 2021 tarihinde Alfa Taşınmaz ve Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile kurulmuştur. Türk Ticaret Kanunu'na 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.

Şirket'in kayıtlı adresi Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı, No: 9 Özdemir Apartmanı, Daire: 7 Bakırköy / İstanbul'dur.

Şirket'in Arapçeşme Mahallesi, Kavak Sokak, No: 16-1, Gebze/Kocaeli adresinde kayıtlı 11.02.2026 tarihinde kurulmuş 1 şubesi daha bulunmaktadır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun seri VIII, No:35 sayılı tebliğ çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere 4 Kasım 2021 tarihinde listeye alınmıştır. Şirket ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından 13 Ocak 2022 tarihli karar ile bankalara değerleme hizmeti verme konusunda yetkilendirilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 9 personeli bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 16 personel).

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı Not 14'te açıklanmıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") uygulamaktadır.

Finansal tablolar, KGK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru enflasyon sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.2 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket'in fonsiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası'dır ("TL").

2.3 İşletmenin Sürekliliği

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

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 İşletmenin Sürekliliği (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in özkaynakları toplamı (2.103.422) TL olarak gerçekleşmiş ve finansal tablolarda Şirket'in kısa vadeli yabancı kaynakları dönen varlıklarını 3.457.659 TL aşmıştır. Bu husus, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin önemli bir belirsizliğin mevcut olduğunu göstermektedir. Şirket ortakları, Şirket'in çalışma sermayesini tamamlayana kadar ve sermaye yeterliliğini sağlayana kadar finansal desteğini sürdüreceğini beyan etmiştir.

2.4 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") 23 Kasım 2023 tarihli Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklaması ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolardan başlamak üzere TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak düzeltilerek enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29, hiper enflasyonist ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere ait bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir.

TMS 29'un uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının, yaklaşık %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi ("TÜFE") baz alındığında söz konusu kümülatif oran 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %291 olmuştur (31 Aralık 2023: %268).

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2024	2.684,55	1
31 Aralık 2023	1.859,38	1,44379
31 Aralık 2022	1.128,45	2,37897

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili tüketici fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırma amacıyla raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu kapsamda, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak endekslenmiştir.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)*****TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir: (Devamı)***

Parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışında kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktif ve pasiflere, özkaynak kalemlerine ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilmiştir.

Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir. Enflasyonun işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları üzerindeki etkisi ilgili kaleme atfedilmiş ve nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç veya kayıp ayrı olarak sunulmuştur.

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2024 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar**TMS 1'e İlişkin Değişiklikler- Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler**

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler'de belirtilen değişiklikler, raporlama tarihinde, işletmenin borcun kısa vadeli veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını değerlendirirken gelecekte uyulması gereken kredi sözleşmesi şartlarını dikkate almasına gerek olup olmadığına açıklık getirmektedir. İşletmeler kredi sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin ödemesini erteleme hakkının; raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlanmasına bağlı olması durumunda, söz konusu yükümlülükler uzun vadeli olarak sınıflandırılabilir. Bu tür durumlarda işletme, finansal tablo kullanıcılarının yükümlülüklerin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde geri ödenme riski taşıdığını anlamalarını sağlayacak bilgileri dipnotlarda açıklar. Bu değişiklik, yatırımcıların bu tür borçların erken ödenebilir hale gelme riskini anlamalarına yardımcı olmak amacıyla uzun vadeli borçlar hakkında sağlanan bilgileri iyileştirilmiştir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve Geri Kiralama İşlemlerinde Kira Yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralama ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir.

Bu Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 7 ve TFRS 7'ye İlişkin Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları TMS 7 ile TFRS 7 değişikliklerine ilişkin Kurul Kararı, 19 Eylül 2023 tarihinde KGK tarafından yayımlanmıştır.

Yapılan değişikliklerle birlikte işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarına yönelik olarak aşağıdaki hususları açıklamaları yapmaları öngörülmektedir:

- Anlaşmaların hüküm ve koşulları,
- Tedarikçi finansmanı anlaşmasının parçası olan finansal yükümlülüklerin ve finansal durum tablosunda bu yükümlülüklerle ilişkilendirilen kalemlerin defter değeri, bu yükümlülüklerin ödenen kısımları; yükümlülüklerin nerede sınıflandırıldığı,
- Vade aralıkları,
- Likidite riski hakkında bilgiler.

TMS 7 ve TFRS 7'ye ilişkin değişiklikler, erken uygulanmasına izin verilmekte birlikte, 1 Ocak 2024 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanmak üzere yürürlüğe girecektir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****TMS 12 Gelir Vergileri'ne İlişkin Değişiklikler – Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kuralları**

TMS 12 Gelir Vergileri değişikliklerine ilişkin Kurul Kararı 19 Eylül 2023 tarihinde KGK tarafından yayımlanmıştır.

Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kurallarına ilişkin değişiklikler ile bir şirketin İkinci Sütun Modeli'nden kaynaklı gelir vergisine maruz kalma durumunu daha iyi anlamalarına yardımcı olmak amacıyla ilâve açıklama yükümlülüğü getirilmiştir. Bu değişiklik ile TMS 12 Gelir Vergileri standardındaki hükümlerin bir istisnası olarak işletmeler, İkinci Sütun Gelir Vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri hakkındaki bilgileri finansal tablolarına yansıtmaz ve açıklamaz.

İşletmeler, Uluslararası Vergi Reformu—İkinci Sütun Modeli Kuralları'nda tanınan geçici istisnadan hemen yararlanabilir ancak 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için açıklamaları yapmak zorundadır. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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.

TSRS 2 İklimle İlgili 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.

TSRS 1 ve TSRS 2 Uygulama Kapsamı

KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 ve 16 Aralık 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

b) 31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar**TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması**

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. Şirket, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayınlanmış Fakat KGK Tarafından Yayınlanmamış Değişiklikler**

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

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

UFRS 9 ve UFRS 7'deki Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler;

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.6 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

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

2.7 Netleştirme / Mahsup

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para mevduatları ve vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri, kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır.

Ticari alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuku etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirket, TFRS 9'un finansal varlıklar için öngördüğü beklenen kredi zararları modelini itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen ticari alacaklarına uygulamıştır. Şirket, kolaylaştırılmış yöntemi uygulayıp ticari alacaklar üzerindeki ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirme yolunu seçmiş ancak yaptığı değerlendirme sonucunda, ticari alacakların kredi riskini düşük olması nedeniyle, bir değer düşüklüğü karşılığı ayırmamıştır.

Ticari borçlar

Ticari borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden itfa edilmiş maliyet değeriyle kayıtlarda yer almaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Maddi duran varlıklar**

Maddi duran varlıklar satın alım maliyet değerinden, birikmiş tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı ve iadesi mümkün olmayan vergiler ve maddi varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	Amortisman Yılı
Taşıtlar	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	5-50 yıl
Özel maliyet	5 yıl

Hasılatın kaydedilmesi

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket, TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaktadır.

- Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması
- İşlem fiyatının sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

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

Şirket, finansal tablo tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Şirket söz konusu hususları ilgili notlarında açıklamaktadır. Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece notlarda açıklanmaktadır.

Koşullu varlıklar, ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın işletmeye girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır. Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, işletme söz konusu koşullu varlığı finansal tablo dipnotlarında gösterir.

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatını içermektedir.

Dövizli işlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Şirket Yönetimi dövizli bakiyelerinin çevriminde, 31 Aralık 2024 tarihli spot kur yerine 30 Aralık 2024 tarihli alış kurundan çevrilmesi durumu değerlendirmiş ve finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmaması nedeniyle 30 Aralık 2024 tarihli alış kurunu kullanmayı tercih etmiştir.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Dövizli İşlemler (Devamı)**

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
ABD Doları	35,2233	29,4382
Euro	36,7429	32,5739

İlişkili taraflar

Bu rapor kapsamında Şirket'in hissedarları, Şirket'in hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Banka kredileri

Krediler, alındıkları tarihlerde alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Uzun vadeli krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İskonto işlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti, oluştuğunda kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Vergi gideri veya geliri, dönem içerisinde ortaya çıkan kazanç veya zararlar ile alakalı olarak hesaplanan yasal ve ertelenmiş verginin toplamıdır.

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla dikkate alınarak yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifli ilerde bu zamanlama farklılıklarının kullanılabileceği bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için tanımlanır. Ertelenmiş vergi aktifli her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ilerde kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifli ve pasifinin hesaplanmasında, Şirket'in bu geçici farkları kullanabileceğini düşündüğü tarihlerde geçerli olacak vergi oranları –bilanço tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş veya girmesi kesinleşmiş olan oranlar baz alınarak- kullanılmaktadır.

Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleşirmektedir.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Kiralama işlemleri**

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin bir kiralama sözleşmesi niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemini içerdiği kabul edilir. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir.

Şirket başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar için kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yönteme göre gider olarak kaydedilmektedir.

Çalışanlara sağlanan faydalar*Tanımlanmış fayda planı*

Şirket, Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Şirket, ilişikteki finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığını çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Tanımlanmış katkı planı

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar başlıca haklar ve bilgisayar yazılımlarından oluşan varlıklar olup ilk olarak alış fiyatından değerlendirilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar gelecekte ekonomik fayda elde edilebilmesi ve maliyetin doğru bir şekilde belirlenebilmesi durumunda aktifleştirilirler. İlk kayıt sonrasında maddi olmayan duran varlıklar, maliyetten birikmiş itfa payı ve var ise birikmiş değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonraki değerleriyle gösterilmektedir. Maddi olmayan duran varlıklar tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortismanına tabi tutulmuştur.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Pay başına kazanç**

Pay başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini artırabilir. Pay başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.9 Önemli Muhasebe Tahminleri ve Varsayımları

Varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinde önemli etkisi olan muhasebe tahminleri aşağıdaki gibidir:

Faydalı ömür:

Maddi ve maddi olmayan varlıklar tahmini faydalı ömürleri boyunca amortismanla ve itfaya tabi tutulmuştur.

Kıdem tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı, personel devir hızı oranı geçmiş yıl tecrübeleri ve beklentiler doğrultusunda devir hızı hesaplanarak bilanço tarihindeki değerine indirgenmiştir.

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 yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir.

Şüpheli alacak karşılığı

Şirket yönetimi vadesi geçmiş ve tahsilat riski taşıyan alacaklar ile dava ve icra aşamasındaki alacaklar için karşılık ayırmaktadır.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya notlarda gösterilmektedir.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI**a) Alacak / Borç Bakiyeleri**

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları, ticari ve diğer borçları bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ortaklara diğer borçlar	2.491.042	483.508
	2.491.042	483.508

b) Alış / Satış Bakiyeleri

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla ilişkili taraflar ile alış/satış işlemleri bulunmamaktadır.

c) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

1 Ocak - 31 Aralık 2024 tarihleri arasında üst yönetime sağlanan fayda ve menfaat tutarı 191.102 TL'dir (1 Ocak-31 Aralık 2023: 248.780 TL).

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	488	446.260
	488	446.260

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

NOT 5 – FİNANSAL BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli finansal borçlanmalar		
Kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülükler	--	325.596
	--	325.596
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli finansal borçlanmalar		
Kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülükler	--	674.326
	--	674.326

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	1.365.164	2.582.608
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	51.468	20.986
	1.416.632	2.603.594
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(166.613)	(48.914)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(51.468)	--
	1.198.551	2.554.680

Şüpheli ticari alacaklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı bakiye	--	--
Yıl içinde ayrılan karşılıklar	51.468	--
İptal edilen karşılıklar	--	--
Parasal kayıp kazanç	--	--
	51.468	--

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari borçlar		
Satıcılar	446.602	1.130.928
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(32.148)	(30.333)
	414.454	1.100.595

NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Vergi dairesinden alacaklar	74.391	107.405
Verilen depozito ve teminatlar	1.683	692
	76.074	108.097

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	7.105	10.258
	7.105	10.258

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli diğer borçlar		
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 3)	2.491.042	483.508
Diğer borçlar	373.607	569.005
	2.864.649	1.052.513

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler	--	7.942
Verilen diğer avanslar karşılığı (-)	--	(2.648)
	--	5.294

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek yıllara ait giderler	--	69.032
	--	69.032

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları	89.697	216.569
Alınan sipariş avansları karşılığı (-)	--	(474)
	89.697	216.095

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet				
Taşıt araçları	1.378.214	--	(1.378.214)	--
Döşeme ve demirbaşlar	1.179.260	186.561	--	1.365.821
Özel maliyetler	452.936	873.759	--	1.326.695
	3.010.410	1.060.320	(1.378.214)	2.692.516
Birikmiş amortisman				
Taşıt araçları	347.240	52.816	(400.056)	--
Döşeme ve demirbaşlar	345.531	345.662	--	691.193
Özel maliyetler	125.833	246.733	--	372.566
	818.604	645.211	(400.056)	1.063.759
Net kayıtlı değer	2.191.806			1.628.757
Önceki Dönem	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Maliyet				
Taşıt araçları	3.370.317	--	(1.992.103)	1.378.214
Döşeme ve demirbaşlar	823.918	464.269	(108.927)	1.179.260
Özel maliyetler	452.936	--	--	452.936
	4.647.171	464.269	(2.101.030)	3.010.410
Birikmiş amortisman				
Taşıt araçları	692.577	--	(345.337)	347.240
Döşeme ve demirbaşlar	56.868	337.164	(48.501)	345.531
Özel maliyetler	35.279	141.266	(50.712)	125.833
	784.724	478.430	(444.550)	818.604
Net kayıtlı değer	3.862.447			2.191.806

Şirket'in cari ve geçmiş dönemdeki amortisman ve itfa payları giderlerinin tamamı satılan hizmet maliyetinde muhasebeleştirilmiştir.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklarında gösterilen net 7.599 değerindeki Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla giderleştirilmiştir. Cari dönemde maddi olmayan duran varlık yoktur.

NOT 11 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

	Binalar
1 Ocak 2024	946.793
Dönem içi çıkışlar, net	(946.793)
31 Aralık 2024 itibarıyla	--

	Binalar
1 Ocak 2023	1.414.327
Dönem içi girişler	1.039.706
Dönem içi çıkışlar, net	(1.414.327)
Dönem içi amortisman giderleri (-)	(92.913)
31 Aralık 2023 itibarıyla	946.793

NOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR**12.1 Kısa vadeli borç karşılıkları**

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları bulunmamaktadır.

12.2 Dava ve ihtilaflar

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla lehe ya da aleyhe herhangi bir dava veya icrası bulunmamaktadır.

12.3 Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler/kefaletler

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in 6.000.000 TL tutarında ortaklardan alınan kefaleti bulunmaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur).

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**13.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	474.535	251.592
Ödenecek vergi ve fonlar	176.528	717.444
Personele borçlar	712.909	555.866
	1.363.972	1.524.902

13.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar**Kıdem Tazminatı Karşılığı**

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. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 46.655,43 TL (31 Aralık 2023: 35.058,58 TL) tavanından hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %21,05 enflasyon oranı ve %24,90 iskonto oranı varsayımına göre, %3,18 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)**13.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar (Devamı)****Kıdem Tazminatı Karşılığı (Devamı)**

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı	624.706	--
Ödemeler	(62.881)	--
Faiz maliyeti	13.762	123.020
Cari hizmet maliyeti	142.366	515.460
Aktüeryal kazanç /(kayıp)	(244.307)	(13.774)
Parasal Kazanç Kayıp	(192.021)	--
Dönem sonu itibarıyla karşılık	281.625	624.706

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in sermayesi 1.100.000 TL (31 Aralık 2023: 1.100.000 TL) olup, her biri 10 TL itibari kıymette ve tamamı hamiline yazılı 110.000 adet (31 Aralık 2023: 110.000 adet) paya bölünmüştür. 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Mehmet Genç	61%	671.000	61%	671.000
Cihat Çoraklı	29%	319.000	29%	319.000
Mehmet Dinç	10%	110.000	10%	110.000
	100%	1.100.000	100%	1.100.000
Sermaye olumlu farkları		--		4.540.578
Toplam		1.100.000		5.640.578

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları

TMS-19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**Kar dağıtımı**

Seri: II, No: 19.1 "Kar Payı Tebliği"ne göre ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur. Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabilir dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

Şirket 2024 yılı içinde kar dağıtımını yapmamıştır (31 Aralık 2023: Yoktur).

NOT 15– HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla satış gelirleri ve satışların maliyetleri ile ilgili detaylar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Hasılat	5.184.320	9.640.434
Diğer satışlar	--	2.218.961
Brüt satışlar	5.184.320	11.859.395
Satıştan İskontoları (-)	--	(532.502)
Diğer indirimler (-)	(5.893)	--
Net satışlar	5.178.427	11.326.893

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Satışların maliyeti		
Satışların hizmet maliyeti	7.730.868	11.295.737
Satılan hizmet maliyeti	7.730.868	11.295.737

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Genel yönetim giderleri		
Kira giderleri	338.962	288.758
Personel giderleri	199.488	254.299
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	189.839	123.542
Vergi giderleri	79.967	12.457
Taşıt giderleri	37.580	256.634
Ofis giderleri	5.472	
İlk madde ve malzeme giderleri	--	16.936
Amortisman giderleri	--	
Elektrik, su, ısınma ve iletişim giderleri	--	16.549
Diğer giderler	21.715	453.631
	873.023	1.422.806

NOT 17 – PAZARLAMA, SATIŞ ve DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Pazarlama,satış ve dağıtım giderleri		
Personel giderleri	--	128
	--	128

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	67.110	19.877
Diğer gelirler	--	48.681
	67.110	68.558

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	187.950	44.840
Diğer gider ve zararlar	66.003	62.312
	253.953	107.152

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Sabit kıymet satış karı	320.270	--
	320.270	--

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
Sabit kıymet satış zararı	487.589	--
	487.589	--

NOT 20 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Finansman giderleri		
Banka komisyon giderleri	5.036	--
	--	123.020
	5.036	123.020

NOT 21 – GELİR VERGİLERİ

Kurumlar vergisi

Şirket, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

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. 2024 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı % 30'dur (2023: %30).

2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 Sayılı Kanun ile asgari kurumlar vergisi yürürlüğe girmiştir. 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere uygulanacak asgari kurumlar vergisi oranı %10'dur. Asgari kurumlar vergisi, genel kurallar çerçevesinde hesaplanan kurumlar vergisinin indirim ve 7524 Sayılı Kanun'da belirtilen istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olmaması esasına dayanmaktadır.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 21 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Kurumlar vergisi (Devamı)

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2024 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %30’dur (2023: %30).

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

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

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Cari vergi yükümlülüğü		
Kurumlar vergisi karşılığı	--	35.358
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	--	--
Ödenecek kurumlar vergisi	--	35.358
Cari vergi varlığı		
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	--	--
	--	--

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi gideri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vergi gideri/geliri		
Cari kurumlar vergisi	--	(35.358)
Ertelenmiş vergi (geliri) / gideri	92.021	(80.461)
	92.021	(115.819)

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 21 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)**Kurumlar vergisi (Devamı)**

Şirket'in dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vergi öncesi muhasebe karı/zararı	(3.125.145)	(2.486.929)
Yerel vergi oranı % 30 üzerinden hesaplanan vergi (31 Aralık 2023:%30)	(937.544)	(746.079)
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	99.100	21.019
Diğer	746.423	840.879
Kurumlar vergisi karşılığı	(92.021)	115.819

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları bulunmamaktadır.

Ertelenmiş vergiler

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2024 yılı için %30'dur.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net ertelenmiş vergi aktif ve yükümlülüklerini gösteren kalemler aşağıdaki gibidir:

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlık /(Yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark	647.884	1.412.757	194.364	347.260
Kıdem tazminatı karşılığı	281.625	(574.732)	84.488	(143.683)
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	166.613	30.331	49.984	7.583
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	(32.148)	(48.916)	(9.644)	(12.229)
Şüpheli alacak karşılığı	51.468	20.985	15.440	4.827
Diğer düzeltmeler	--	(923.204)	--	(230.799)
Ertelenmiş vergi varlıkları			344.276	359.670
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri			(9.644)	(386.711)
Ertelenmiş vergi değer düşüklüğü			(334.632)	--
Ertelenen vergi varlıkları, net			--	(27.041)

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 21 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)**Ertelenmiş vergiler (Devamı)**

Şirket'in ertelenmiş vergi varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(27.041)	88.022
Özkaynağa yansıtılan/iptal edilen	(73.292)	(2.755)
Ertelenmiş vergi geliri	92.021	(80.461)
Parasal Kazanç Kayıp	8.312	22.235
Kapanış bakiyesi	--	27.041

NOT 22- NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanan ve parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanan net parasal pozisyon kazançları (kayıpları) detayı aşağıdaki gibidir:

Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) 31 Aralık 2024

Finansal Durum Tablosu Kalemleri	654.843
Maddi Duran Varlıklar	1.117.403
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4.738
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	424
Geçmiş Yıllar Zararları	(467.722)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	4.674
Hasılat	(728.738)
Satıştan İadeler (-)	60
Satışların Maliyeti (-)	877.585
Genel Yönetim Giderleri (-)	157.664
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	5.361
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(307.269)
Finansman Gideri (-)	11
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	659.517

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 23 – PAY BAŞINA KAYIP/KAZANÇ

Pay başına kazanç/kayıp, hissedarlara ait net kazancın/kaybın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla pay başına kazancı/kayıbı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Net dönem karı / (zararı)	(3.033.124)	(2.602.748)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	110.000	110.000
Pay başına (kayıp)/kazanc	(27,574)	(23,661)

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Finansal risk yönetimi**

Şirket'in mali işler bölümü, finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren faaliyet raporları vasıtasıyla izlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, faiz oranı riski ve menkul kıymet piyasası riski içerir), kredi riski, likidite riskini kapsar.

Şirket'in finansman ihtiyacının en önemli belirleyicisi olan ticari borçları ile ticari alacak ve stoklarının farkından oluşan 'net işletme sermayesi ihtiyacı Şirket'in özkaynakları ve gerekli olması durumunda kısa vadeli banka kredileri ile karşılanmaktadır. Bu itibarla ticari alacakların dağılımı, ödeme koşulları ve kredi kalitesinin izlenmesi ve kontrolü açısından 'risk yönetimi' büyük önem arz ettiğinden müşteri riskleri sürekli olarak izlenmektedir.

Şirket'in finansal risk yönetim politikalarında önceki döneme göre değişiklik olmamıştır.

Kredi riski

Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı finansal araçları ve tutarları aşağıdaki gibidir:

Cari dönem	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ^(*)	1.198.551	83.179	488
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.198.551	83.179	488
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	51.468	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(51.468)	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kredi riski (Devamı)**

Geçmiş Dönem	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ^(*)	2.554.680	118.355	446.260
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.554.680	118.355	446.260
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in likidite risk tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	6 aydan kısa	6 - 12 ay arası	1-2 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler	3.279.103	3.279.103	3.279.103	--	--
Ticari borçlar	414.454	414.454	414.454	--	--
Diğer borçlar	2.864.649	2.864.649	2.864.649	--	--

31 Aralık 2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	6 aydan kısa	6 - 12 ay arası	1-2 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler	3.153.030	3.153.030	3.153.030	--	--
Finansal borçlanmalar	999.922	999.922	999.922	--	--
Ticari borçlar	1.100.595	1.100.595	1.100.595	--	--
Diğer borçlar	1.052.513	1.052.513	1.052.513	--	--

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Piyasa Riski**

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda ve diğer finansal sözleşmelerin değerinde meydana gelecek ve Şirket'i olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

Piyasa riski; döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriye optimize etmeyi amaçlamaktadır.

Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Şirket'in dönem sonunda dövizli varlık veya yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Şirket'in döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmamaktadır.

Faiz oranı riski

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Kur riskine duyarlılık

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla olan bilanço pozisyonuna göre, Şirket'in yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükleri bulunmadığından kur riskine duyarlılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur).

Sermaye riski yönetimi

Şirket sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam borçlar	5.014.397	5.581.132
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 4)	488	446.260
Net borç	5.013.909	5.134.872
Toplam özsermaye	(2.103.422)	758.687
Toplam sermaye	2.910.487	5.893.559
Borç/sermaye oranı	172%	87%

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT – 25 FİNANSAL ARAÇLAR - GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR

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

Rayiç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

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

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir. Kısa vadeli kredilerinin ise vadelerinin kısa olması nedeniyle taşınan değerlerinin rayiç değeri yansıttığı varsayılmaktadır. Uzun vadeli kredilerinin itfa edilmiş maliyetleri üzerinden yansıtılmaktadır.

NOT 26 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

1) Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 55.000 TL tutarındadır (31 Aralık 2023: 64.972 TL)

2) Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.

NOT 27 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket ortaklarından Cihat Çoraklı, 20 Mart 2025 tarihli ve noter onaylı Senede Bağlanmış Pay Devri Sözleşmesi uyarınca, 319.000 TL nominal değerli 31.900 adet nama yazılı payını Mehmet Genç'e devretmiştir.

Ardından, 31 Mart 2025 tarihli ve 2025/01 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Cihat Çoraklı, toplamda 530.900 TL nominal değerli 53.900 adet nama yazılı payının devrini gerçekleştirmiştir. Bu devir kapsamında; payların 27.500 adedi Hayati Güneş'e, 13.200 adedi Cahit İslam Ertemel'e ve kalan 13.200 adedi ise Yasin Ertemel'e intikal etmiştir.

Son olarak, 24 Mart 2026 tarihli ve 2026/02 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; Hayati Güneş, Cahit İslam Ertemel ve Yasin Ertemel şirkette sahip oldukları tüm payları Fahrettin Ertemel'e devrederek ortaklıktan ayrılmışlardır.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

Şirket'in hisse devirleri sonucunda oluşan güncel ortaklık bilgileri aşağıdaki gibidir:

	Nominal Adet	Hisse Tutarı
Fahrettin Ertemel	53.900	539.000
Mehmet Genç	45.100	451.000
Mehmet Dinç	11.000	110.000
Toplam Sermaye	110.000	1.100.000

NOT 28- DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.