

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR, NOTLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Yönetim Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar 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 ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına 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, görüşümüze dayanak oluşturmak için yeterli ve uygun olduğuna inanıyoruz.

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.

Kilit denetim konusu

Konunun denetimde nasıl ele alındığı

Kilit denetim konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p>Hasılatın kaydedilmesi</p> <p>Şirket'in hasılatı değerlendirme hizmet gelirlerinden oluşmaktadır.</p> <p>31 Aralık 2022 tarihi itibarı ile Şirket'in satış gelirleri 22.619.583 TL tutarında olup değerlendirme hizmeti gelirlerinden oluşmaktadır. Hasılatın, performans takibi açısından önemli bir ölçüm kriteri olması ve büyüklük göstergelerinden birisi olması sebebiyle hasılatın kaydedilmesi kilit denetim konusu olarak seçilmiştir.</p> <p>Şirket'in hasılatı ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin bilgiler Not 2 ve Not 15'te yer almaktadır.</p>	<p>Hasılat için denetimlerimiz ana hatlarıyla aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none">-Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik Şirket'in muhasebe politikasının uygunluğu değerlendirilmesi,-Hasılat tutarının doğru dönemde finansal tablolara yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi,-Olağandışı işlemlerin varlığının tespit edilmesi amacıyla analitik inceleme ve detay testlerin yapılması,-Maddi doğrulama prosedürleri ile faturalanmış olan satışların uygulanan muhasebe politikasına göre gerçekleşen hasılat olup olmadığı test edilmesi,-Örneklem seçimi ile belirlemiş olduğumuz müşteriler için doğrudan temin edilen dış teyitler ile ticari alacakların varlığı ve bakiyelerin doğruluğu test edilmesi.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına 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.

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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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

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

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Sadrettin Demiray'dır.

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

Sadrettin Demiray, YMM
Sorumlu Denetçi
16 Haziran 2023, 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 NOTLAR	6- 29

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Not	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
Dönen Varlıklar		4.024.577	2.051.810
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	363.564	238.099
Ticari Alacaklar	5	727.999	520.832
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3-6	1.146.786	599.165
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	329.202	5.521
Peşin Ödenmiş Giderler	7	964.771	99.491
Diğer Dönen Varlıklar	8	492.255	588.702
Duran Varlıklar		2.414.454	1.457.370
Diğer Alacaklar	6	--	266
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	1.072.000	1.072.000
Maddi Duran Varlıklar	9	1.111.815	240.877
Ertelenmiş Vergi Varlığı	20	230.639	144.227
TOPLAM VARLIKLAR		6.439.031	3.509.180

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

KAYNAKLAR	Not	<i>Denetimden</i>	<i>Denetimden</i>
		<i>Geçmiş</i>	<i>Geçmiş</i>
		31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.940.997	1.908.550
Ticari Borçlar	5	318.680	595.449
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	838.310	369.750
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar	3	2.195.750	295.000
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Borçlar	3-6	2.155	8.847
Ertelenmiş Gelirler	7	--	30.041
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	20	272.092	184.556
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	314.010	424.907
Uzun Vadeli Yükümlülükler		505.675	183.987
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	505.675	183.987
ÖZKAYNAKLAR		1.992.359	1.416.643
Ödenmiş Sermaye	14	1.000.000	1.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	(113.188)	(123.589)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	126.071	126.071
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		414.161	44.060
Dönem Net Karı/Zararı		565.315	370.101
TOPLAM KAYNAKLAR		6.439.031	3.509.180

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
	Not	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	22.619.583	9.188.970
Satışların Maliyeti (-)	15	(16.487.082)	(7.460.420)
Brüt Kar		6.132.501	1.728.550
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(5.376.275)	(1.232.472)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	3.023	7.768
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(4.720)	(52.308)
Faaliyet Karı/Zararı		754.529	451.538
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		754.529	451.538
Finansman Gideri	19	(6.134)	(2.255)
Sürdürülen Faaliyet Vergi Öncesi Karı		748.395	449.283
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		(183.080)	(79.182)
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	20	(272.092)	(184.556)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	20	89.012	105.374
DÖNEM KARI / ZARARI		565.315	370.101
Pay Başına Kazanç/Kayıp		56,532	37,010
Pay Başına Kazanç/Kayıp	21	56,532	37,010
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	12	13.001	33.627
- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	20	(2.600)	(6.725)
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		10.401	26.902
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		575.716	397.003

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2021 Bakiyesi	1.000.000	(150.491)	126.071	464.109	(420.049)	1.019.640
Transferler	--	--	--	(420.049)	420.049	--
Toplam Kapsamlı Gelir/Gider	--	26.902	--	--	370.101	397.003
31 Aralık 2021 Bakiyesi	1.000.000	(123.589)	126.071	44.060	370.101	1.416.643
1 Ocak 2022 Bakiyesi	1.000.000	(123.589)	126.071	44.060	370.101	1.416.643
Transferler	--	--	--	370.101	(370.101)	--
Toplam Kapsamlı Gelir/Gider	--	10.401	--	--	565.315	575.716
31 Aralık 2022 Bakiyesi	1.000.000	(113.188)	126.071	414.161	565.315	1.992.359

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	<i>Denetimden Geçmiş</i> 1 Ocak-31 Aralık 2022	<i>Denetimden Geçmiş</i> 1 Ocak-31 Aralık 2021
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		1.107.801	325.806
Dönem Net Karı/(Zararı)		565.315	370.101
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		542.486	(44.295)
Vergi Geliri/Gideriyle İlgili Düzeltmeler	20	183.080	79.182
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9 - 10	111.398	88.272
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	12	272.689	522.572
Değer Düşüklüğü Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	18	4.720	18.369
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	5	(207.167)	(501.968)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	6	(875.756)	(617.534)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	5	(276.769)	344.279
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	6	1.894.058	302.142
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		(330.314)	(243.735)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	12	(48.897)	(35.874)
Vergi İadeleri/Ödemeleri		(184.556)	--
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(982.336)	(202.778)
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Alımları Nedeniyle Oluşan Nakit Çıktıları	9 - 10	(986.835)	(202.778)
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Satışı Nedeniyle Oluşan Nakit Girişleri	9 - 10	4.499	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		125.465	123.028
D.DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	238.099	115.071
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	363.564	238.099

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).**NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin (“Şirket”) 2011 yılında kurulmuştur. Şirket’in esas faaliyet konusu gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı projelerin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen esaslar çerçevesinde değerlemesini yapmaktır.

Şirket’in kayıtlı merkez adresi Mecidiyeköy Mahallesi, Eski Osmanlı Sokak, Arıkan İş Merkezi, No:30/16 Şişli/İstanbul’dur.

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla personel sayısı 46 kişidir (31 Aralık 2021: 41 personel).

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı Not 14’te belirtilmiştir.

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 (“KGGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TFRS”) uygulamaktadır.

Finansal tablolar, KGGK 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 sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket’in 31 Aralık 2022 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 fonksiyonel 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.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2022 tarihinde sona yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 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.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****a) 1 Ocak 2022 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar****TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik**

KGK, Temmuz 2020'de Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır. Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3'de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018'de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 37 Değişiklikleri – Ekonomik Açından Dezavantajlı Sözleşmeler-Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar'da değişiklik yapan "Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler- Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri" değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 16 Değişiklikleri – Kullanım Amacına Uygun Hale Getirme

KGK, Temmuz 2020'de TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme" değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikle birlikte, artık bir şirketin, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, elde edilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve satışı gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zararda muhasebeleştirecektir.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır- özellikle, yapılan değişiklikte birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır. Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler -2018-2020 Dönemi- TFRS'deki İyileştirmeler

Yürürlükteki standartlar için yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****a) 1 Ocak 2022 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)*****TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması***

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1'in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS'ye geçiş tarihine göre ana ortaklığın finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir. Bu değişiklikte birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı bu muafiyetin uygulanması suretiyle i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak TFRS'ye geçişi kolaylaştıracaktır.

TFRS 9- Finansal Araçlar

Bu değişiklik, alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde, dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sıfatları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmuştur.

TMS 41- Tarımsal Faaliyetler

Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergiler için yapılan ödemelerin dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmak suretiyle, TMS 41'deki gerçeğe uygun değer ölçüm hükümlerinin TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü'nde gerçeğe uygun değer belirlenmesinde dikkate alınması öngörülen işlem maliyetleri ile uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, uygun olan durumlarda, TFRS 13'ün kullanılmasına yönelik esneklik sağlamaktadır.

b) 31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar***TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri***

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüşürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

TFRS 17'nin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****b) 31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar****TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması**

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

TMS 1'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 1'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir. Değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir.

TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 8'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****b) 31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)****TMS 12 Değişiklikleri – Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi**

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

TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 12'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler- TMS 1'e İlişkin Değişiklikler

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 değişiklikle, 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, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler

20 Aralık 2022'de KGG, bir satıcı-kiracının satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kiralama işlemlerini nasıl ölçtüğüne açıklık getiren değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS 16'ya yapılan değişiklikler 1 Ocak 2024'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS 16'da yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGG, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliğin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.5 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.

2.6 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.

2.7 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.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.7 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

1 Ocak 2005 tarihinden önce alınan maddi duran varlıklar enflasyon etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden taşınmaktadır.

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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.7 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 temettüleri, 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 2022 tarihli spot kur yerine 30 Aralık 2022 tarihli alış kurundan çevrilmesi durumu değerlendirmiş ve finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmaması nedeniyle 30 Aralık 2022 tarihli alış kurunu kullanmayı tercih etmiştir.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Dövizli işlemler (Devamı)**

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
ABD Doları	18,69830	12,9775
Euro	19,93490	14,6823

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.

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

Ertelenmiş vergi aktifleri 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 muhasebeleştirilmektedir.

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 yöntemle gider olarak kaydedilmektedir.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****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.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde yada tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri maliyet değeri ile takip etmektedir. Maliyet değeri; bir varlığın edinimi veya inşa edilmesi sırasında ödenen nakit veya nakit benzerlerinin tutarını veya bunlar dışındaki diğer ödemelerin gerçeğe uygun değerini ya da uygulanmasının mümkün olması durumunda ilk muhasebeleştirme sırasında ilgili varlığa atfedilen bedeli ifade eder.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.7 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.

2.8 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 amortismanına 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.

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.

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

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Barbaros Otyam	1.146.786	590.788
Hasan Erhan Öntürk	--	8.377
	1.146.786	599.165
İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Tamer Erbil	2.195.750	295.000
	2.195.750	295.000

b) Alışlar/Satışlar

Şirket'in 2022 yılı içerisinde ilişkili taraflarına alış ve satış işlemi bulunmamaktadır (2021: Bulunmamaktadır).

c) 1 Ocak- 31 Aralık 2022 dönemi içerisinde üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler toplamı: 203.750 TL'dir (1 Ocak- 31 Aralık 2021: 137.547 TL'dir).

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	--	9.288
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	345.810	228.811
- Diğer nakit benzerleri	17.754	--
	363.564	238.099

NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Ticari Alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	727.999	520.832
Şüpheli ticari alacaklar	4.720	--
	732.719	520.832
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(4.720)	--
	727.999	520.832

Şirket'in şüpheli ticari alacak hareket tablosu aşağıdaki gibidir

Şüpheli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı bakiye	--	7.768
Yıl içinde ayrılan ve iptal edilen karşılıklar, net	4.720	(7.768)
	4.720	--

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Ticari Borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Satıcılar	318.680	595.449
	318.680	595.449

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ortaklardan alacaklar	1.146.786	599.165
Verilen depozito ve teminatlar	5.521	5.521
Diğer alacaklar	512.876	189.195
Diğer alacak değer düşüklüğü	(189.195)	(189.195)
	1.475.988	604.686

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	--	266
	--	266

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan diğer borçlar	2.195.750	295.000
Diğer borçlar	2.155	8.847
	2.197.905	303.847

NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen sipariş avansları	405.233	86.691
Gelecek aylara ait giderler	6.417	12.800
Personel avansları	553.121	--
	964.771	99.491

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan sipariş avansları	--	30.041
	--	30.041

NOT 8 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	492.255	588.702
	492.255	588.702

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).**NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllar içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	İlaveler	31 Aralık 2021	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet						
Taşıtlar	130.672	80.000	210.672	--	--	210.672
Döşeme ve demirbaşlar	391.386	--	391.386	--	(4.575)	386.811
Özel maliyetler	106.339	122.778	229.117	986.835	--	1.215.952
	628.397	202.778	831.175	986.835	(4.575)	1.813.435
Birikmiş amortisman						
Taşıtlar	116.332	38.905	155.237	34.937	--	190.174
Döşeme ve demirbaşlar	292.417	38.016	330.433	76.150	(76)	406.507
Özel maliyetler	93.277	11.351	104.628	311	--	104.939
	502.026	88.272	590.298	111.398	(76)	701.620
Net kayıtlı değer	126.371		240.877			1.111.815

NOT 10 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıl içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	İlaveler	31 Aralık 2021	İlaveler	31 Aralık 2022
Maliyet					
Haklar	28.418	--	28.418	28.418	28.418
	28.418	--	28.418	28.418	28.418
Birikmiş amortisman					
Haklar	28.087	331	28.418	28.418	28.418
	28.087	331	28.418	28.418	28.418
Net kayıtlı değer	331		--		--

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Cari Dönem	1 Ocak 2021	İlaveler	31 Aralık 2021	İlaveler	31 Aralık 2022
Maliyet					
Arazi ve Arsalar	1.072.000	--	1.072.000	--	1.072.000
Net kayıtlı değer	1.072.000		1.072.000		1.072.000

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).**NOT 12 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR****12.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve fonlar	55.753	193.513
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	302.480	158.456
Personele borçlar	480.077	17.781
	838.310	369.750

12.2 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 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 19.982,83 TL (31 Aralık 2021: 10.848,59 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 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %9,5 enflasyon oranı ve %12,70 iskonto oranı varsayımına göre, %2,92 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	183.987	102.406
Ödemeler	(48.897)	(35.874)
Faiz maliyeti	5.376	3.502
Cari hizmet maliyeti	378.210	147.580
Aktüeryal kazanç /(kayıp)	(13.001)	(33.627)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	505.675	183.987

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR**13.1 Kısa Vadeli Borç Karşılıkları**

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İzin karşılığı	314.010	424.907
	314.010	424.907

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla izin karşılıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	424.907	53.417
İlave/İptal edilen karşılıklar	(110.897)	371.490
	314.010	424.907

13.2 Dava ve İhtilaflar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış ve devam eden davası bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket lehine açılmış ve devam eden davası bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur).

13.3 Alınan/Verilen Teminatlar/İpotekler/Rehinler

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla verilen teminatları bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur TL).

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla alınan teminatları bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur).

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla verilen/alınan kefalet ve ipotekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur).

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in sermayesi 1.000.000 TL (31 Aralık 2021: 1.000.000 TL) olup, her biri 100 TL itibari kıymette 10.000 adet (31 Aralık 2021: 10.000 adet) paya bölünmüştür. 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Barbaros Otyam	45%	450.000	45%	450.000
Hasan Erhan Öntürk	10%	100.000	10%	100.000
Tamer Erbil	45%	450.000	45%	450.000
	100,00	1.000.000	100,00	1.000.000

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları:**

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla emeklilik planlarından aktüeryal kayıp fonu tutarı 113.188 TL'dir (31 Aralık 2021: 123.589 TL).

TMS-19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların gelir 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.

Yasal Yedekler:

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yasal yedeklerden oluşan kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler tutarı 126.071 TL'dir (31 Aralık 2021: 126.071 TL).

NOT 15 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in satış gelirleri ve satışların maliyetleri ile ilgili detaylar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Hasılat		
Yurtiçi satışlar	22.619.828	9.367.592
Diğer gelirler	859	17
Brüt satışlar	22.620.687	9.367.609
Satıştan İadeler(-)	(1.104)	(178.639)
Net satışlar	22.619.583	9.188.970
	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Satışların Maliyeti		
Personel giderleri	9.943.099	3.297.894
Ekspertiz giderleri	5.917.124	3.463.703
Ofis giderleri	109.691	159.300
Vergi, resim ve harçlar	267.519	176.948
Diğer giderler	249.649	362.575
Satılan Hizmet Maliyeti	16.487.082	7.460.420

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 16 – GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Personel giderleri	156.979	216.098
Kira giderleri	1.089.566	356.667
Ulaşım giderleri	745.675	103.411
Danışmanlık giderleri	399.089	145.283
Ofis giderleri	2.231.009	183.248
Amortisman ve itfa payı giderleri	111.398	88.272
Sigorta giderleri	42.097	84.199
Vergi, resim ve harç giderleri	51.923	11.820
Diğer giderler	548.539	43.474
	5.376.275	1.232.472

NOT 17 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Personel giderleri	10.100.078	3.513.992
Ekspertiz giderleri	5.917.124	3.463.703
Vergi, resim ve harç giderleri	319.442	188.768
Kira giderleri	1.089.566	356.667
Danışmanlık giderleri	399.089	248.694
Ofis giderleri	2.340.700	183.248
Amortisman ve itfa payı giderleri	111.398	88.272
Ulaşım giderleri	745.675	205.714
Diğer giderler	840.285	443.834
	21.863.357	8.692.892

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerinden diğer gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Konusu kalmayan şüpheli ticari alacak	--	7.768
Diğer gelirler	3.023	--
	3.023	7.768

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Esas Faaliyetten Diğer Giderler		
Şüpheli ticari alacak karşılığı	4.720	--
Vergi dairesinden alacaklar değer düşüklüğü	--	18.369
Diğer giderler	--	33.939
	4.720	52.308

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).**NOT 19 – FİNANSMAN GİDERLERİ**

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Banka komisyon giderleri	6.134	2.255
	6.134	2.255

NOT 20 – 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.

Türkiye'de 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, kurum kazançları için %20 oranında belirlenmiştir. 22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Ancak, 15 Nisan 2022 tarih ve 31810 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 sayılı Kanunun geçici 13 üncü maddesinin birinci fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için kurumlar vergisi oranı %25 olarak uygulanacaktır.

Bu değişiklik ile 31 Aralık 2022 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde %25 oranı geçerli olacaktır (31 Aralık 2021: %25).

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 mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %10 gelir vergisine tabidir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kurumlar vergisi karşılığı	272.092	184.556
Peşin ödenen vergi ve fonlar	--	--
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	272.092	184.556

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).**NOT 20 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)****Kurumlar Vergisi (Devamı)**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla gelir tablosuna yansıyan vergi gideri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Cari kurumlar vergisi	(272.092)	(184.556)
Ertelenmiş vergi geliri	89.012	105.374
Vergi Gideri	(183.080)	(79.182)
	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Vergi öncesi muhasebe karı	754.529	451.538
Yerel vergi oranı % 25 üzerinden hesaplanan vergi	(188.632)	(112.885)
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	(85.263)	(23.493)
Mahsup edilen geçmiş yıl zararlarının etkisi	90.815	57.196
Vergi Geliri/(Gideri)	(183.080)	(79.182)

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 muhasebeleştirilmektedir. 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 2022 yılı için %25'tir (31 Aralık 2021: %20-23).

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlık /(Yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin düzeltme	98.149	112.241	24.537	22.449
Kıdem tazminatı karşılığı	505.675	183.987	126.419	36.797
İzin karşılığı	314.010	424.907	78.503	84.981
Şüpheli alacak karşılığı	4.720	--	1.180	--
Ertelenen vergi varlıkları			230.639	144.227
Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)			--	--
Ertelenen vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net			230.639	144.227

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 20 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)**Ertelenmiş Vergiler (Devamı)**

Şirket'in ertelenmiş vergi varlık/yükümlülükleri hareketleri aşağıdaki gibidir;

Ertelenmiş vergi varlıkları:	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	144.227	45.578
Özkaynağa yansıtılan	(2.600)	(6.725)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	89.012	105.374
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	230.639	144.227

NOT 21 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP

Pay başına kazanç/kayıp, hissedarlara ait net zararın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla hisse başına kazanç/kayıp aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Net dönem karı / (zararı)	565.315	370.101
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	10.000	10.000
Pay başına kazanç/(kayıp)	56,532	37,010

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Kredi riski**

Kredi riski, bir müşterinin veya karşı tarafın finansal enstrümanlarla ilgili sözleşmenin şartlarını yerine getirememesinden kaynaklanmakta olup temel olarak, Şirket'in müşterilerinden alacakları ve ilişkili taraflardan alacaklar ile banka mevduatlarından doğabilecek finansal zararlar kredi riskini oluşturmaktadır.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).**NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**
(Devamı)**Kredi Riski (Devamı)**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla azami kredi riskini gösterir tablo aşağıdaki gibidir;

Cari dönem	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	727.999	329.202	363.564
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	727.999	329.202	363.564
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)	4.720	189.195	--
- Değer düşüklüğü (-)	(4.720)	(189.195)	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--

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

Geçmiş dönem	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	520.832	5.521	228.811
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	520.832	5.521	228.811
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)	--	189.195	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(189.195)	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--

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

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).**NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****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 bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in likidite risk tablosu aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2022

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	6 - 12 ay arası	1-2 yıl arası
Ticari borçlar	318.680	318.680	318.680	--	--
Diğer borçlar	2.197.905	2.197.905	2.197.905	--	--

31 Aralık 2021

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	6 - 12 ay arası	1-2 yıl arası
Ticari borçlar	595.449	595.449	595.449	--	--
Diğer borçlar	303.847	303.847	303.847	--	--

Piyasa Riski

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

Kur Riski

Şirket'in döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in dövizli bakiyesi bulunmamaktadır.

Faiz Riski

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde değişken faizli finansal araç bulunmadığından, yenileme tarihinde olası faiz artış veya azalışı da söz konusu olmamakta ve dönem mali tablolarını etkileyecek herhangi bir tutar ortaya çıkmamaktadır.

Sermaye riski yönetimi

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

Şirket sermayeyi finansal borç/toplam özsermaye oranını kullanarak izler. Bu oran finansal borçlar toplamının toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Finansal borçlar toplamı, uzun ve kısa vadeli finansal borçların tümünü, toplam özsermaye ise bilançoda yer alan öz sermaye kalemini kapsar.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).**NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**
(Devamı)**Sermaye riski yönetimi (devamı)**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam borçlar	4.446.672	2.092.537
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(363.564)	(238.099)
Net borç (varlık)	4.083.108	1.854.438
Toplam özkaynak	1.992.359	1.416.643
Toplam sermaye	6.075.467	3.271.081
Net finansal borç (varlık) / toplam sermaye oranı	67,21%	56,69%

NOT 23- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

23 Şubat 2023 tarihli, 2023/4 numaralı yönetim kurulu kararına istinaden OHAL kapsamında bulunan 11 ilde faaliyet gösteren personeller için kısa çalışma ödeneğine başvuru yapılmasına karar verilmiştir.

NOT 24- DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

NOT 25 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

1) Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 12.500 TL tutarındadır (31 Aralık 2021: 7.500 TL).

2) Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.