

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo notlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 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.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("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.

3) Kilit Denetim Konuları

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



Kilit denetim konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p><i>Hasılatın kaydedilmesi</i></p> <p>Şirket'in hasılatı değerlendirme hizmet gelirlerinden oluşmaktadır.</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile Şirket'in net satış gelirleri 56.285.277 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,-Örnekleme seçimi ile belirlemiş olduğumuz müşteriler için doğrudan temin edilen dış teyitler ile ticari alacakların varlığı ve bakiyelerin doğruluğu test edilmesi.
<p><i>Enflasyon muhasebesinin uygulanması</i></p> <p>2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır.</p> <p>TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none">- Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır,- Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir,- TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.

4) Diğer Hususlar

- 4.1.) Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihli finansal tabloları başka bir denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve 16 Haziran 2023 tarihli denetçi raporunda olumlu görüş verilmiştir.
- 4.2.) Şirket'in sermaye hesabına ilişkin enflasyon düzeltmesi endeksleme çalışmalarında tarih ve katsayının sehven hatalı olduğu fark edilmiş ve finansal tablolar yeniden düzenlenerek ekte sunulmuştur. Raporun 2.1. numaralı dipnotunda açıklandığı üzere söz konusu değişiklik, finansal durum tablosunun özkaynaklar bölümünde "Sermaye Düzeltmesi Farkları" ve "Geçmiş Yıllar Karı/(Zararı)" kalemleri arasındaki geçişle sınırlıdır.



5) 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.

6) 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.

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

- 1) 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) 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 Barış ÖZKURT'tur.

Denetçi Raporu Tarihi: İstanbul, 31 Mart 2024

Rapor Dipnotu 2.1.'de yer alan "Yeniden Düzenlenen Tutarların Etkisi" alt başlığı açıklanan değişikliklerle sınırlı olan denetim prosedürlerinin tamamlanma tarihi açısından denetçi raporu tarihi: İstanbul, 1 Temmuz 2024'tür.

Ventera Bağımsız Denetim A.Ş.
(A member firm of BOKS International)



İÇİNDEKİLER**SAYFA**

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- 33

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Not: 2.1) Cari Dönem	(Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Not: 2.1) Önceki Dönem
VARLIKLAR	Dipnot	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	766.457	599.055
Ticari Alacaklar	5	881.957	1.199.545
Diğer Alacaklar		4.100.156	2.462.296
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3-6	4.065.023	1.889.593
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	35.133	572.703
Peşin Ödenmiş Giderler	7	32.666	623.479
Diğer Dönen Varlıklar	8	1.063.996	1.766.739
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		6.845.232	6.651.114
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	6	266	438
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	7.135.844	7.135.844
Maddi Duran Varlıklar	9	2.353.406	2.219.635
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	60.781	--
Peşin Ödenmiş Giderler	7	37.505	10.573
Ertelenmiş Vergi Varlığı	20	1.612.591	--
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		11.200.393	9.366.490
TOPLAM VARLIKLAR		18.045.625	16.017.604

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>(Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Not: 2.1)</i>	<i>(Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Not: 2.1)</i>
KAYNAKLAR	Dipnot	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Finansal Yükümlülükler		107.700	--
Ticari Borçlar	5	1.877.916	426.235
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	1.225.555	1.366.664
Diğer Borçlar		60.000	3.716.865
- İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar	3	--	3.618.001
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Borçlar	6	60.000	98.864
Ertelenmiş Gelirler	7	56.345	--
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	20	--	448.334
Kısa Vadeli Karşılıklar		344.756	517.403
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12-13	344.756	517.403
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	1.497.720	18.201
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.169.993	6.493.702
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	779.109	833.214
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	--	957.383
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		779.109	1.790.597
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	14	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		4.355.595	4.355.595
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayaca Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		206.662	17.138
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	206.662	17.138
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	720.874	720.874
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		1.639.698	1.462.256
Dönem Net Karı/Zararı		4.173.694	177.442
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		12.096.523	7.733.305
TOPLAM KAYNAKLAR		18.045.625	16.017.604

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satin alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)*

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022</i>
	Dipnot		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	56.285.277	43.229.242
Satışların Maliyeti (-)	15	(44.186.709)	(36.195.985)
Brüt Kârı/Zararı		12.098.568	7.033.257
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(6.045.332)	(3.915.395)
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	16	(1.009.388)	(1.244.756)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	260.047	36.432
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(1.290.215)	(7.777)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı		4.013.680	1.901.761
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı		4.013.680	1.901.761
Finansman Gideri	19	(31.496)	(11.797)
Net Parasal Kazanç / Kayıp		(1.057.995)	(534.872)
Sürdürülen Faaliyet Vergi Öncesi Karı/Zararı		2.924.190	1.355.092
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		1.249.505	(1.177.650)
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	20	(1.007.294)	(448.334)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	20	2.256.799	(729.316)
DÖNEM KARI / ZARARI		4.173.694	177.442
Pay Başına Kazanç/Kayıp		417,37	17,74
Pay Başına Kazanç/Kayıp	21	417,37	17,64
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	12	252.699	21.422
- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	20	(63.175)	(4.284)
Diğer Kapsamlı Gelir/Gider		189.524	17.138
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		4.363.218	194.580

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2022 Bakiyesi	1.000.000	4.355.595	--	720.874	(1.168.863)	2.631.119	7.538.725
Transferler	--	--	--	--	2.631.119	(2.631.119)	--
Net Dönem Karı/Zararı	--	--	--	--	--	177.442	177.442
Toplam Kapsamlı Gelir/Gider	--	--	17.138	--	--	--	17.138
31 Aralık 2022 Bakiyesi	1.000.000	4.355.595	17.138	720.874	1.462.256	177.442	7.733.305
Transferler	--	--	--	--	177.442	(177.442)	--
Net Dönem Karı/Zararı	--	--	--	--	--	4.173.694	4.173.694
Toplam Kapsamlı Gelir/Gider	--	--	189.524	--	--	--	189.524
31 Aralık 2023 Bakiyesi	1.000.000	4.355.595	206.662	720.874	1.639.698	4.173.694	12.096.523

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		
Dönem Net Karı/Zararı	4.173.694	177.442
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		
Vergi Geliri/Gideriyle İlgili Düzeltmeler	20 (1.249.505)	1.177.650
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9 - 10 718.613	340.953
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	12 (172.647)	(654)
Değer Düşüklüğü Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	5 --	7.777
Parasal Kazanç/Kayıplar ile ilgili Düzeltmeler	(1.383.644)	(143.829)
Varlık ve Yükümlülüklerdeki değişim öncesi net aktif	2.086.511	1.559.340
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	5 317.588	202.424
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	6 (1.637.688)	(825.300)
<i>İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	<i>(2.175.430)</i>	<i>(267.822)</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	<i>537.742</i>	<i>(557.478)</i>
Ticari Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	5 1.451.681	(1.023.075)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	(141.109)	537.310
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	6 (3.656.865)	2.755.980
<i>İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	<i>(3.618.001)</i>	<i>2.819.520</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	<i>(38.864)</i>	<i>(63.540)</i>
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	7 563.881	(445.454)
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	56.345	(81.312)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8 2.182.264	(269.796)
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)</i>	<i>702.743</i>	<i>(92.586)</i>
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)</i>	<i>1.479.521</i>	<i>(177.210)</i>
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	1.222.607	2.410.117
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	12 198.594	(275.410)
Vergi İadeleri/Ödemeleri	(448.334)	(499.540)
İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit	972.867	1.635.167
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		
Maddi Duran Varlık Alımları Nedeniyle Oluşan Nakit Çıkışları	9 - 10 (844.194)	(1.680.583)
Maddi Olmayan Duran Varlık Satışı Nedeniyle Oluşan Nakit Girişleri	9 - 10 (68.971)	--
Yatırım Faaliyetlerinden Kullanılan Nakit	(913.165)	(1.680.583)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8 107.700	994.937
<i>Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri</i>	<i>107.700</i>	<i>994.937</i>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	--	(994.937)
<i>Kredi Kartı Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	<i>--</i>	<i>(994.937)</i>
Finansman Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit	107.700	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	167.402	(45.416)
D.DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4 599.055	644.471
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4 766.457	599.055

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden 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 2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 58 kişidir (31 Aralık 2022: 47 personel).

Şirket'in 31 Aralık 2023 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 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Yönetim Kurulu tarafından 1 Temmuz 2024 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarına ilişkin olarak düzeltme ve sınıflamalar yapılmış olup yapılan sınıflama ve düzeltmeler ile bunların finansal tablolar üzerindeki etkisi aşağıda sunulmuştur.

Yeniden Düzenlenen Tutarların Etkisi

Enflasyon düzeltmeleri kapsamında sermaye endeksleme çalışmalarında tarihlerin ve düzeltme katsayılarının sehven hatalı olduğu fark edilmiştir.

Söz konusu tarihler ve düzeltme katsayıları değişikliklerinin dönem net karı zararına herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Yeniden Düzenlenmiş 31.12.2023	Yeniden Düzenlenmiş 31.12.2022	Önceden Raporlanan 31.12.2023	Önceden Raporlanan 31.12.2022	Yeniden Düzenleme Etkisi 31.12.2023	Yeniden Düzenleme Etkisi 31.12.2022
ÖZKAYNAKLAR							
Ödenmiş Sermaye	14	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	--	--
Sermaye Düzeltmesi Farkları		4.355.595	4.355.595	8.100.582	8.100.582	(3.744.987)	(3.744.987)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		206.662	17.138	206.662	17.138	--	--
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>		206.662	17.138	206.662	17.138	--	--
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	720.874	720.874	720.874	720.874	--	--
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları		1.639.698	1.462.256	(2.105.289)	(2.282.731)	3.744.987	3.744.987
Dönem Net Kârı/Zararı		4.173.694	177.442	4.173.694	177.442	--	--
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		12.096.523	7.733.305	12.096.523	7.733.305	--	--
TOPLAM KAYNAKLAR		18.045.625	16.017.604	18.045.625	16.017.604	--	--

2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir. Bu çerçevede 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

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

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

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

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

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

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyondaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Karşılaştırmalı rakamlar

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

2.3 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.

2.4 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.

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.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

- (a) Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması
- (d) İşlem fiyatının sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) 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.

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.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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, 29 Aralık 2023 tarihli alış 2022 tarihli alış kurunu kullanmayı uygun görmüştür.

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
ABD Doları	29,4382	18,69830
Euro	32,5739	19,93490

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.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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 işlemi 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 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 amortismanla tabii 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 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

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

Faydalı ömür:

Maddi ve maddi olmayan varlıklar tahmini faydalı ömürleri boyunca amortisman 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.

2.8 Yeni Ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Şirket Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") veya Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS") ilişkin geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamaktadır.

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

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

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

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

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

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişiklikte "muhasebe tahminlerindeki değişiklik" tanımı yerine "muhasebe tahmini" tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

TMS 8'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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

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

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

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

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

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

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17

TFRS 17

(Değişiklikler)

TFRS 4

(Değişiklikler)

TMS 1 (Değişiklikler)

Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

TFRS 16

(Değişiklikler)

TMS 1 (Değişiklikler)

TMS 7 ve TFRS 7

(Değişiklikler)

TSRS 1

TSRS 2

Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

İklimle İlgili Açıklamalar

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

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

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

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

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

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

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

NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

a) İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Barbaros Otyam	3.809.773	1.889.593
Tamer Erbil	255.250	--
Toplam	4.065.023	1.889.593

İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tamer Erbil	--	3.618.001
Toplam	--	3.618.001

b) Alışlar/Satışlar

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar ve/veya Ödenen Diğer Giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Barbaros Otyam	19.609	--
Hasan Erhan Öztürk	17.301	--
Toplam	36.910	--

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 yılları içerisinde ilişkili taraflarına satış işlemi bulunmamaktadır.

c) 1 Ocak- 31 Aralık 2023 dönemi içerisinde üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler toplamı: 860.400TL'dir (1 Ocak- 31 Aralık 2022: 335.725 TL'dir).

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	580.808	--
Bankalar	185.649	599.055
- Vadesiz mevduat	185.649	569.801
- Diğer nakit benzerleri	--	29.254
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	766.457	599.055
Toplam	766.457	599.055

NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Ticari Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	881.957	1.199.545
- Diğer Ticari Alacaklar	881.957	1.199.545
Şüpheli ticari alacaklar	4.720	7.777
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(4.720)	(7.777)
Toplam	881.957	1.199.545

Şirket'in ticari alacaklarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

Ticari Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
3 aya kadar	881.957	1.199.545
Toplam	881.957	1.199.545

Şirket'in şüpheli ticari alacak hareket tablosu aşağıdaki gibidir

Şüpheli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı bakiye	7.777	--
Enflasyon etkisi	(3.057)	--
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	--	7.777
Toplam	4.720	7.777

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Ticari Borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	1.739.136	426.235
-Diğer Ticari Borçlar	1.739.136	426.235
Diğer	138.780	--
Toplam	1.877.916	426.235

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in ticari borçlarının vadelerine göre yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

Ticari Borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
3 – 12 ay arası	1.877.916	426.235
Toplam	1.877.916	426.235

NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ortaklardan alacaklar (dipnot 3)	4.065.023	1.889.593
Verilen depozito ve teminatlar	25.533	9.097
Diğer şüpheli alacaklar	--	281.475
Diğer şüpheli alacaklar karşılığı (-)	--	(281.475)
Vergi dairesinden alacaklar	9.600	563.606
Toplam	4.100.156	2.462.296

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	266	438
Toplam	266	438

Şirket'in diğer ticari alacaklarının vadelerine göre yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
3 aya kadar	4.065.023	1.889.593
3-12 ay arası	35.133	572.703
1-5 yıl arası	266	438
Toplam	4.100.422	2.462.734

Şüpheli diğer alacak karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

Şüpheli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı karşılık tutarı	281.475	512.098
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	(170.826)	(30.267)
Enflasyon etkisi	(110.649)	(200.356)
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	--	281.475

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan diğer borçlar (dipnot 3)	--	3.618.001
Alınan depozito ve teminatlar	60.000	98.864
Toplam	60.000	3.716.865

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in diğer borçlarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
3 aya kadar	60.000	3.716.865
Toplam	60.000	3.716.865

NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen sipariş avansları	32.666	623.479
-Diğer taraflara verilen sipariş avansları	32.666	623.479
Toplam	32.666	623.479

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek yıllara ait giderler	37.505	10.573
Toplam	37.505	10.573

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları	56.345	--
-Diğer taraflardan alınan sipariş avansları	56.345	--
Toplam	56.345	--

NOT 8 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları ve diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	329.085	811.103
Personele verilen avanslar	668.443	911.394
İş avansları	66.468	44.242
Toplam	1.063.996	1.766.739

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadesi geçmiş veya ertelenmiş vergi borçları	526.837	--
Ödenecek vergi ve fonlar	970.322	14.643
Diğer	562	3.558
Toplam	1.497.721	18.201

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
31 Aralık 2021 bakiye	1.351.464	2.763.795	695.703	4.810.962
Girişler	--	1.680.586	--	1.680.586
Çıkışlar	--	--	--	--
31 Aralık 2022 bakiye	1.351.464	4.444.381	695.703	6.491.548
Girişler	535.397	296.408	12.388	844.193
Çıkışlar	--	--	--	--
31 Aralık 2023 bakiye	1.886.861	4.740.789	708.091	7.335.741
Birikmiş Amortismanlar				
31 Aralık 2021 bakiye	(919.836)	(2.317.234)	(693.890)	(3.930.960)
Dönem gideri	(148.625)	(190.515)	(1.813)	(340.953)
Çıkışlar	--	--	--	--
31 Aralık 2022 bakiye	(1.068.461)	(2.507.749)	(695.703)	(4.271.913)
Dönem gideri	(208.689)	(500.907)	(826)	(710.423)
Çıkışlar	--	--	--	--
31 Aralık 2023 bakiye	(1.277.150)	(3.008.656)	(696.529)	(4.982.335)
31 Aralık 2022 net değer	283.003	1.936.632	--	2.219.635
31 Aralık 2023 net değer	609.711	1.732.133	11.562	2.353.406

NOT 10 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıl içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	Haklar
31 Aralık 2021 bakiye	206.495
Girişler	--
Çıkışlar	--
31 Aralık 2022 bakiye	206.495
Girişler	68.971
Çıkışlar	--
31 Aralık 2023 bakiye	275.466
Birikmiş amortismanlar	
31 Aralık 2021 bakiye	(206.495)
Dönem gideri	--
Çıkışlar	--
31 Aralık 2022 bakiye	(206.495)
Dönem gideri	(8.190)
Çıkışlar	--
31 Aralık 2023 bakiye	(214.685)
31 Aralık 2022 net değer	--
31 Aralık 2023 net değer	60.781

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Maliyet değeri	Arsalar
31 Aralık 2021 bakiye	7.135.844
Girişler	--
Çıkışlar	--
31 Aralık 2022 bakiye	7.135.844
Girişler	--
Çıkışlar	--
31 Aralık 2023 bakiye	7.135.844
Birikmiş amortismanlar	
31 Aralık 2021 bakiye	--
Dönem gideri	--
31 Aralık 2022 bakiye	--
Dönem Gideri	--
31 Aralık 2023 bakiye	--
31 Aralık 2022 net değer	7.135.844
31 Aralık 2023 net değer	7.135.844

NOT 12 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

12.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Kısa Vadeli Borçlar ve Karşılıklar

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar ve kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Kısa Vadeli Borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personel ücret borçları	329.517	791.037
Personele ilişkin ödenecek vergi ve fonlar	321.493	77.222
Personele ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	574.545	498.405
Toplam	1.225.555	1.366.664
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmamış izin karşılığı	344.756	517.403
Toplam	344.756	517.403

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 35.058,58 TL (31 Aralık 2022: 19.982,83 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 2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık 48,25% enflasyon oranı ve 53,40% iskonto oranı varsayımına göre, 3,47% 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 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	779.109	833.214
Toplam	779.109	833.214

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı	833.214	497.997
Ödemeler	(94.685)	(80.569)
Faiz maliyeti	28.917	14.542
Hizmet maliyeti	264.362	424.095
Aktüeryal (gelir)/gider	(252.699)	(22.851)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	779.109	833.214

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

13.1 Kısa ve Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İzin karşılığı	344.756	517.403
Toplam	344.756	517.403

Uzun Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılıkları	779.109	833.214
Toplam	779.109	833.214

13.2 Dava ve İhtilaflar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış ve devam eden davası bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur).

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket lehine açılmış ve devam eden davası bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur).

13.3 Alınan/Verilen Teminatlar/İpotekler/Rehinler

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla verilen teminatları bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur TL).

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla alınan teminatları bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur).

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla verilen/alınan kefalet ve ipotekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur).

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Esas sermaye	1.000.000	1.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	4.355.595	4.355.595
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer apsamli gelirler veya giderler	206.662	17.138
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm ızançları/kayıpları (aktüeryal kayıp kazanç)	206.662	17.138
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	720.874	720.874
Geçmiş yıllar kar/(zararları)	1.639.698	1.462.256
Net dönem karı/(zararı)	4.173.694	177.442
Toplam	12.096.523	7.733.305

Şirket'in sermayesi 1.000.000 TL (31 Aralık 2022: 1.000.000 TL) olup, her biri 100 TL itibari kıymette 10.000 adet (31 Aralık 2022: 10.000 adet) paya bölünmüştür. 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Barbaros Otyam	45%	450.000	45%	450.000
Tamer Erbil	45%	450.000	45%	450.000
Hasan Erhan Öntürk	10%	100.000	10%	100.000
Ödenmiş Sermaye	100,00	1.000.000	100,00	1.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkı		4.355.595		4.355.595
Enflasyon Düzeltmesi Sonrası		5.355.595		5.355.595
Toplam Sermaye				

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları:

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.

NOT 15 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Hasılat		
Yurtiçi satışlar	56.254.242	43.229.812
Diğer gelirler	38.761	1.440
Brüt satışlar	56.293.003	43.231.252
Satıştan İadeler (-)	(7.726)	(2.010)
Net satışlar	56.285.277	43.229.242
	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Satışların Maliyeti		
Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	--	(1.098)
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(44.186.709)	(35.974.352)
Diğer Satışların Maliyeti (-)	--	(220.535)
Toplam	(44.186.709)	(36.195.985)
Brüt Kar/Zarar	12.098.568	7.033.257

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Genel yönetim giderleri	6.045.332	3.915.395
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	1.009.388	1.244.756
Toplam	7.054.720	5.160.151

NOT 17 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri		
Temsil ve Ağırlama Giderleri	(1.009.388)	(1.244.756)
Toplam	(1.009.388)	(1.244.756)

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Genel Yönetim Giderleri		
Taşıt Kira, Yakıt vb. Giderleri	(3.133.819)	(1.670.848)
Temsil ve ağırlama giderleri	(912.161)	(511.592)
Personel Ücret, Prim, İkramiye vb. Giderleri	(851.394)	(298.343)
Bina Kira Giderleri	(654.295)	(378.587)
Seyahat Giderleri	(181.381)	(288.596)
Muhasebe, Müşavirlik ve Avukatlık Giderleri	(118.812)	(80.132)
Amortisman Giderleri	(67.986)	--
Vergi Resim ve Harç Giderleri	(56.418)	(41.040)
Diğer	(69.066)	(646.257)
Toplam	(6.045.332)	(3.915.395)

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Amortisman ve İtfa Giderleri		
Hizmet maliyeti	(650.627)	(340.953)
Genel yönetim giderleri	(67.986)	--
Toplam	(718.613)	(340.953)

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)*

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerinden diğer gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Konusu kalmayan karşılıklar	170.826	30.267
Faiz gelirleri	82.813	--
Diğer olağandışı gelirler	4.437	6.165
Diğer	1.971	--
Toplam	260.047	36.432

Esas Faaliyetten Diğer Giderler (-)	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Mutabakat düzeltmeleri	473.759	--
KDV tenzil giderleri	424.478	--
Karşılık giderleri	3.818	7.777
Diğer	388.160	--
Toplam	1.290.215	7.777

NOT 19 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Banka komisyon giderleri	14.440	--
Diğer finansman giderleri	17.056	11.798
Toplam	31.496	11.797

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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 2022 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 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde %25 oranı geçerli olacaktır (31 Aralık 2022: %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 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Bilançoda yer alan kurumlar vergisi yükümlülükleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Cari kurumlar vergisi karşılığı	1.007.294	448.334
Peşin ödenen vergi ve fonlar	(1.007.294)	--
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	--	448.334

Bilançoda yer alan ertelenen vergi varlık yükümlülükleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ertelenen vergi varlıkları	1.612.591	--
Ertelenen vergi yükümlülükleri	--	(957.383)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	1.612.591	(957.383)

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla gelir tablosuna yansıyan vergi gideri aşağıdaki gibidir:

Gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kurumlar vergisi karşılığı	(1.007.294)	(448.334)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	2.256.799	(729.316)
Toplam	1.249.505	(1.177.650)

Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(63.175)	(4.284)
Toplam	(63.175)	(4.284)

Ertelenmiş vergi gelir/giderinin mutabakatı	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Dönem başı	(957.383)	(367.607)
Dönem ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	2.256.799	143.824
Enflasyon Endeks Farkı	376.350	(729.316)
Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(63.175)	(4.284)
Dönem sonu	1.612.591	(957.383)

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 muhasebeleşirmektedir. 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 2023 yılı için %25'tir (31 Aralık 2022: %25).

	Toplam Geçici Farklar		Varlık / (Yükümlülük)	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	779.109	833.214	194.777	208.304
Şüpheli ticari alacak karşılığı	4.720	7.777	1.180	1.944
Şüpheli diğer alacak karşılığı	--	281.475	--	70.369
Sabit kıymet düzeltmeleri	5.318.549	(5.595.420)	1.329.637	(1.398.855)
İzin karşılıkları düzeltmeleri	344.756	517.403	86.189	129.351
Diğer düzeltmeler	3.230	126.011	808	31.504
Ertelenen vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net	6.450.364	(3.829.540)	1.612.591	(957.383)

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş Vergiler

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

Ertelenmiş vergi gelir/giderinin mutabakatı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı	(957.383)	(367.607)
Dönem ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	2.256.799	143.824
Enflasyon Endeks Farkı	376.350	(729.316)
Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(63.175)	(4.284)
Toplam	1.612.591	(957.383)

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 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla hisse başına kazanç/kayıp aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Net dönem karı / (zararı)	4.173.693	177.441
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	10.000	10.000
Pay başına kazanç/(kayıp)	417,37	17,74

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 alacakları ile banka mevduatlarından doğabilecek finansal zararlar kredi riskini oluşturmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla azami kredi riskini gösterir tablo aşağıdaki gibidir;

Cari dönem	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	--	881.957	4.065.023	35.399	185.649
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	881.957	4.065.023	35.399	185.649
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	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(4.720)	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)*

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

Geçmiş dönem	Ticari Alacalar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	--	1.199.545	1.889.593	573.141	599.055
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	1.199.545	1.889.593	573.141	599.055
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)	--	7.777	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(7.777)	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenirlüğünde 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 bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in likidite risk tablosu aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit		
		çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 - 12 ay arası
Türev olmayan finansal	107.700	107.700	107.700	--
Diğer finansal yükümlülükler	107.700	107.700	107.700	--
Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit		
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.937.916	1.937.916	60.000	1.877.916
Ticari borçlar	1.877.916	1.877.916	--	1.877.916
Diğer borçlar	60.000	60.000	60.000	--
Toplam	2.045.616	1.937.916	1.937.916	--

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022

Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 - 12 ay arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler	4.143.100	4.143.100	4.143.100	--
Ticari borçlar	426.235	426.235	426.235	--
Diğer borçlar	3.716.865	3.716.865	3.716.865	--
Toplam	4.143.100	4.143.100	4.143.100	--

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 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in dövizli bakiyesi bulunmamaktadır.

Faiz Riski

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 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 sağlayabilmektedir.

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.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam borçlar	5.949.101	8.284.297
Nakit ve nakit benzerleri değerleri (-)	(766.457)	(599.055)
Net borç (varlık)	5.182.644	7.685.242
Toplam özkaynak	12.096.524	7.733.307
Net borç/özkaynaklar oranı	43%	99%

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	6.845.232	6.651.114
Kısa vadeli borçlar	5.169.992	6.493.700
Dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar	1,324	1,024

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)*

NOT 23- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 24- DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 25 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

1) Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 25.000 TL tutarındadır (31 Aralık 2022: 12.500 TL).

2) Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.