

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

01.01.2022 – 31.12.2022 DÖNEMİ YILLIK FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem : 01.01.2022-31.12.2022

Ticaret unvanı : Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ticaret sicili numarası : 297514
Merkez Adresi : Balgat Mah. 1419 Sokak No: 26/5 Balgat Çankaya, Ankara /
Türkiye
İletişim Bilgileri :
Telefon : 0 (312)284 27 77
E-posta adresi : info@demirgd.com.tr
İnternet Sitesi Adresi : demirgd.com.tr/

A- ŞİRKETİN ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

a)- Sermayesi : 1.000.000
b)- Ortaklık Yapısı : Üç ortak

PAY SAHİBİNİN ADI, SOYADI/ÜNVANI	ORTAKLIK ORANI	SERMAYE TUTARI (TL)
Özgür İNCESU	%40,00	400.000
Ahmet TÜRKÖZ	%30,00	300.000
Zeynep İNCESU	%30,00	300.000

c)- Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler:

08.12.2022 tarih sayı:10721 ile Ticaret sicil gazetesinde yayınlanan 30.11.2023 tarih 2022/21 sayılı Genel Kurul kararı ile yönetim kurulu üyesi 53584725784 TC Kimlik No'lu Özgür Erdem İncesu'nun yetkileri sona ermiş. 53560726576 TC Kimlik No'lu Zeynep İncesu 01.12.2025 tarihine Kadar münferiden temsile yetkili olarak seçilmiştir.

C- ŞİRKETİN YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE PERSONEL BİLGİLERİ

a)- Şirketin Yönetim Organı :

Yönetim Kurulu Üyeleri
Yönetim Kurulu Başkanı :Zeynep İNCESU

b)- Şirketin Üst Düzey Yöneticileri :

Ünvanı Adı Soyadı
Yönetim Kurulu Başkanı -Genel Müdür : Zeynep İNCESU

- Personel Sayısı : 51

2- YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

2.A. Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları: Yoktur.

3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yoktur.

4-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- a) Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:
b) Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü:

İç Denetim faaliyetleri düzenli olarak yapılmaktadır.

- c) Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler:

Yoktur.

- d) Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler:
Yoktur.

- e) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:

2022 Yılı Bağımsız Denetimi Akademik Bağımsız Denetim Anonim Şirketi yapılmıştır.

- f) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:

Yoktur.

- g) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

- h) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:

Yıllık hedeflerine ulaşılmıştır.

- i) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemlerde dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler: 08.12.2022 tarih sayı:10721 ile Ticaret sicil gazetesinde yayınlanan 30.11.2023 tarih 2022/21 sayılı Genel Kurul kararı ile yönetim kurulu üyesi 53584725784 TC Kimlik No'lu Özgür Erdem İncesu'nun yetkileri sona ermiş. 53560726576 TC Kimlik No'lu Zeynep İncesu 01.12.2025 tarihine Kadar münferiden temsile yetkili olarak seçilmiştir.

- j) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:

Yoktur.

- k) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler

Yoktur.

5-FİNANSAL DURUM

- a) **Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:**

Şirketimiz 2022 yılını 1.574.691 TL kar ile kapatmıştır. Aktif toplamı 6.012.566 TL olup karşılığında 3.219.176 TL tutarında özkaynak bulunmaktadır.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

Varlıklar	Dipnot referansları	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i> 31.12.2022	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i> 31.12.2021
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	2.370.860	1.761.162
Finansal yatırımlar	5	482.439	--
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	580.709	485.197
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	2.263	111
Peşin ödenmiş giderler	7	296.103	58.908
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		484.336	--
Diğer dönen varlıklar	11	1.094.719	581.194
Toplam dönen varlıklar		5.311.429	2.886.572
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	11.944	11.944
Maddi duran varlıklar	12	551.970	108.039
Maddi olmayan duran varlıklar	13	11.401	5.638
Kullanım hakkı varlıkları	14	--	115.954
Ertelenmiş vergi varlığı	26	125.822	54.188
Toplam duran varlıklar		701.137	295.763
Toplam varlıklar		6.012.566	3.182.335

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.



DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2021
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	16	109.453	92.753
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	16	137.903	--
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	16	--	120.341
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	15	482.155	398.252
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	8	616.534	271.977
Ertelenmiş gelirler	10	92.770	70.350
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	116.786	136.785
Dönem karı vergi yükümlülüğü	26	601.753	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	228.573	231.435
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		2.385.927	1.321.893
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	407.463	122.762
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		407.463	122.762
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	17.a	1.000.000	1.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler			
-Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazanç / (kayıpları)	17.b	(144.035)	(50.840)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17.d	41.973	41.973
Geçmiş yıllar karları	17.c	746.547	389.312
Net dönem karı		1.574.691	357.235
Toplam özkaynaklar		3.219.176	1.737.680
Toplam kaynaklar		6.012.566	3.182.335

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01.01.-31.12.2022 VE 01.01.-31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2022	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2021
Hasılat	19	18.690.165	6.627.095
Satışların maliyeti (-)	19	(13.344.596)	(5.700.269)
Brüt kar		5.345.569	926.826
Genel yönetim giderleri (-)		(4.027.953)	(912.519)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		--	(1.218)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	435.262	237.577
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(86.717)	--
Esas faaliyet karı		1.666.661	250.666
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	153.735	--
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları/ (Kayıpları) / İptalleri	23	(1.554)	(7.375)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		1.818.342	243.291
Finansman gelirleri	24	250.273	264.476
Finansman giderleri (-)	25	(10.443)	(37.374)
Vergi öncesi kar		2.058.172	470.393
Dönem vergi gideri	26.a	(527.277)	(115.415)
Ertelenmiş vergi geliri	26.a	(31.456)	2.257
Net dönem karı		1.574.691	357.235
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	27	8.531	1.786
Hisse adedi	18.a	200	200
Diğer kapsamlı gider			
-Aktüeryal kayıp	18.b	(121.033)	(80.731)
-Vergi etkisi	26.b	27.838	20.183
Toplam kapsamlı gelir		1.481.496	296.687

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01.01-31.12.2022 VE 01.01-31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2022	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2021
Net dönem karı		1.574.691	357.235
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		73.238	238.456
<i>Maddi duran varlıklara ait amortismanlar</i>	12	71.645	27.110
<i>Maddi olmayan varlıklara ait itfa payı</i>	13	1.593	120
<i>Kullanım hakkı varlıklarına ilişkin amortismanlar</i>	14	--	211.226
Maddi duran varlık satış karı		(108.911)	--
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		67.350	33.011
<i>-Kıdem tazminatı karşılığı</i>	17	67.350	33.011
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		(18.347)	(56.564)
<i>-Şüpheli ticari alacak karşılığı</i>	6	(18.347)	(56.564)
Finansman gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(98.236)	(233.097)
<i>-Faiz gideri</i>	25	--	26.991
<i>-Faiz geliri</i>	24	(94.293)	(259.956)
<i>-Vadeli alışlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman giderleri</i>	25	1.190	4.217
<i>-Vadeli satışlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gelirleri</i>	24	(5.133)	(4.349)
Vergi geliri / gideri ile ilgili düzeltmeler		436.924	(82.987)
Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri		1.926.709	256.054
Ticari alacaklardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(78.354)	(216.728)
Ticari borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		89.036	278.404
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(2.152)	(8.216)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(19.999)	132.174
Diğer varlıklardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(513.525)	(412.554)
Diğer kaynaklardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		463.197	529.922
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(237.195)	(29.400)
Ödenen kıdem tazminatları (-)	17	94.943	--
Ertelenmiş gelirlerdeki değişim		22.420	6.917
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklardaki değişim		(484.336)	603
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		1.260.744	537.176
Finansal yatırımlardaki değişim	5	(482.439)	--
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(515.576)	(119.553)
Maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(7.356)	(5.758)
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit girişleri		224.865	--
Alınan faiz	24	94.293	259.956
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(686.213)	134.645
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		470.744	213.094
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(436.951)	--
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		--	(327.180)
Ödenen faiz		1.374	(26.890)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		35.167	(140.976)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		609.698	530.845
01 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri		1.761.162	1.230.317
31 Aralık itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	2.370.860	1.761.162

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01.01-31.12.2022 VE 01.01-31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler	Aktüeryal kazanç/ (kayıp)	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar / zararlar		Toplam özkaynaklar
					Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	
01.01.2021 itibarıyla bakiye	1.000.000		9.707	41.973	486	388.357	1.440.523
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--		--	--	388.357	(388.357)	--
Toplam kapsamlı gelir	--		(60.547)	--	--	357.235	296.687
Diğer değişiklikler nedeniyle artış / azalış	--		--	--	469	--	469
31.12.2021 itibarıyla bakiye	1.000.000		(50.840)	41.973	389.312	357.235	1.737.680
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--		--	--	357.235	(357.235)	--
Toplam kapsamlı gelir	--		(93.195)	--	--	1.574.691	1.481.496
31.12.2022 itibarıyla bakiye	1.000.000		(144.035)	41.973	746.547	1.574.691	3.219.176

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturmaktadır.



6- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- Yoktur.
- a) Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler,
- Yoktur.
- b) Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler,
- Yoktur.
- c) Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler.

7- DİĞER HUSUSLAR

- a) Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar;
Yoktur.
- b) İlave bilgiler;
Bu rapor; Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup aşağıda isimleri yazılı şirketin yönetim kurulu üyeleri tarafından imzalanarak onaylanmıştır.

Zeynep İNCESU

Yönetim Kurulu

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Balgat Mah. 1419 Sok. No: 26/5 Çankaya - ANKARA
Tel: 0312 284 27 77 Faks: 0312 284 67 77
Email: info@demirgd.com.tr www.demirgd.com.tr
Hüvit V.D: V.No: 278 093 8354 Tic. Sic. No: 297514
Mersis No: 0278 0938 3540 0010