

# DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

01.01.2023 – 31.12.2023 DÖNEMİ YILLIK FAALİYET RAPORU

## 1- GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem : 01.01.2023-31.12.2023

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) 2842777  
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 : 2 ortak

PAY SAHİBİNİN ADI, SOYADI/ÜNVANI	ORTAKLIK ORANI	SERMAYE TUTARI (TL)
Özgür İNCESU	%49,00	490.000
Zeynep İNCESU	%51,00	510.000

c)- Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler:

Yoktur.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Balgat Mah. 1419 Sokak No: 26/5 Çankaya-ANKARA  
Tel: 0312 284 27 77 Faks: 0312 284 67 77  
E-mail: info@demirgd.com.tr www.demirgd.com.tr  
Tic. Sic. No: 2780938354 Tic. Sic. No: 297514  
Mersis No: 278093835400010

## 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 : 46

## 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: Huzur hakkı 40.000 TL

## 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:

f)

2023 Yılı Bağımsız Denetimi Akademik Bağımsız Denetim Anonim Şirketi yapılmıştır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

- i) 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.

- j) 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:

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

Yoktur.

- 1) 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 2023 yılını (3.282.763) TL zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı 12.774.353 TL olup karşılığında 2.195.090 TL tutarında özkaynak bulunmaktadır.

## 5-FİNANSAL DURUM, DEVAMI

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

VARLIKLAR	Dipnot	Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Denetimden Geçmiş 31.12.2022
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>10.157.338</b>	<b>8.751.798</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3.060.252	3.906.537
Finansal Yatırımlar	5	197.280	794.929
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar	6	778.420	956.851
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar	9	521.166	3.729
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Olmayan Taraplardan Peşin Ödenmiş Giderler	7	4.808.896	487.898
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		672.120	798.055
Diğer Dönen Varlıklar	11	119.204	1.803.799
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>2.617.015</b>	<b>1.338.774</b>
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar	9	22.214	19.680
Maddi Duran Varlıklar	12	2.189.581	1.088.540
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	--	23.233
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Olmayan Taraplardan Peşin Ödenmiş Giderler	7	61.773	--
Ertelenmiş Vergi Varlığı		343.447	207.321
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>12.774.353</b>	<b>10.090.572</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

## 5-FİNANSAL DURUM, DEVAMI

### DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ 31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot	Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Denetimden Geçmiş 31.12.2022
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>9.547.084</b>	<b>3.931.363</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	15	5.622.535	407.576
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	14	496.735	794.460
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8	1.811.091	1.015.882
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	17.750	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	253.133	192.432
Ertelenmiş Gelirler	10	226.200	152.860
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		--	991.526
Kısa Vadeli Karşılıkları			
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		371.574	--
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	748.066	376.627
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.032.179</b>	<b>671.389</b>
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	950.251	671.389
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		81.928	--
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>2.195.090</b>	<b>5.487.820</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>2.195.090</b>	<b>5.487.820</b>
Ödenmiş Sermaye	17	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	17	4.501.728	4.501.728
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	17	(241.694)	(237.326)
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	17	217.819	8.083.486
Net Dönem Karı/Zararı		(3.282.763)	(7.860.068)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>12.774.353</b>	<b>10.090.572</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

## 5-FİNANSAL DURUM, DEVAMI

3

### DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ 01.01.-31.12.2023 VE 01.01.-31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2023	Denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2022
Hasılat	18	39.889.675	35.911.619
Satışların maliyeti (-)	18	(37.640.577)	(25.640.546)
<b>Brüt kar</b>		<b>2.249.098</b>	<b>10.271.073</b>
Genel yönetim giderleri (-)	19	(5.590.369)	(7.739.381)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	1.316.276	846.184
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(110.919)	(174.534)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>(2.135.914)</b>	<b>3.203.342</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	30.176	295.390
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>		<b>(2.105.738)</b>	<b>3.498.732</b>
Finansman gelirleri	22	424.794	471.016
Finansman giderleri (-)	23	(212.208)	(15.137)
Net Parasal Kazanç / Kayıp		(1.492.756)	(11.018.033)
<b>Vergi öncesi kar</b>		<b>(3.385.908)</b>	<b>(7.063.422)</b>
Dönem vergi gideri	24.a	--	(868.812)
Ertelenmiş vergi geliri	24.a	103.145	72.166
<b>Net dönem karı</b>		<b>(3.282.763)</b>	<b>(7.860.068)</b>
<b>Pay başına kazanç</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	27	(16.414)	(39.300)
Hisse adedi	18.a	200	200
<b>Diğer kapsamlı gider</b>			
-Aktüeryal kayıp	18.b	(302.082)	(283.200)
-Vergi etkisi	26.b	60.390	45.870
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>(3.540.669)</b>	<b>(8.136.498)</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**01 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç Kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Özkaynaklar
01 Ocak 2022 itibarıyla	17	1.000.000	4.501.731	(137.610)		1.167.364	(1.611.440)	4.920.045
Transferler		-	-	-		(1.611.440)	1.611.440	-
Diğer Değişiklikler Nedeni ile İlgili Artış (Azalış)		-	-	-		8.527.563	-	8.527.563
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-		-	-	-
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-		-	(7.860.068)	(7.860.068)
- Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	(99.720)		-	-	(99.720)
31 Aralık 2022 itibarıyla	17	1.000.000	4.501.731	(237.330)		8.083.486	(7.860.068)	5.487.819
01 Ocak 2023 itibarıyla	17	1.000.000	4.501.731	(237.330)		8.083.486	(7.860.068)	5.487.819
Transferler		-	-	-		(7.860.068)	7.860.068	-
Diğer Değişiklikler Nedeni ile İlgili Artış (Azalış)		-	-	-		(5.598)	-	(5.598)
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-		-	-	-
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-		-	(3.282.763)	(3.282.763)
- Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	(4.368)		-	-	(4.368)
31 Aralık 2023 itibarıyla	17	1.000.000	4.501.731	(241.698)		217.820	(3.282.763)	2.195.090



## 6- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 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.  
Yoktur.

## 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 Başkanı

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Balgat Mah. 1419 Sok. No: 2/15 Çankaya-ANKARA  
Tel: 0312 284 27 77 / Faks: 0312 284 67 77  
Email: info@demirgd.com.tr www.demirgd.com.tr  
Hitit V.D. V.No: 278 093 8354 Tic.Sic. No: 297514  
Mersis No: 0278093835400010