



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2023 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Emlak Konut GYO A.Ş. 2023 4. Çeyrek Konsolide Finansal Tablolar



Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama uygulaması	
<p>Not 2'de açıklandığı üzere, Grup için TMS 29 "Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama" standardı geçerlidir.</p> <p>TMS 29, mali tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2023 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2023 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29'un uygulanması, Grup'un özellikle finansal raporlamayla ilgili kontrol faaliyetlerinde değişikliğe yol açmıştır. TMS 29'un etkisi, satışların maliyetindeki ve nakit akış tablosundaki ilgili kalemlerde yer alan temel işlemlerin dalgalanma düzeyine ve enflasyon oranına bağlı olarak ortalama bazda yeniden düzenlenmesi gibi bir dizi önemli tahmine bağlıdır. Mali tabloların güncel satın alım gücü kullanılarak hazırlanması, doğru sonuçların elde edilmesini sağlamak için bir dizi karmaşık prosedür ve işlem gerektirir.</p> <p>Yeniden düzenlemede kullanılan tahminlerin varlığı, hesaplamadaki yüksek karmaşıklık ve yeniden düzenlemede kullanılan verilerin eksik veya hatalı olma riski nedeniyle, TMS 29'un uygulanması kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>- Parasal olmayan kalemlerin ayrıntılı detayları temin edilmiş, tarihi maliyetleri ve satın alım tarihleri destekleyici belgelerle test edilmiştir,</p> <p>- Bilinen uygulamalarla karşılaştırarak ve sektör bilgisi ve deneyimimizle değerlendirilerek, yönetim tarafından kullanılan tahminlerin makul olup olmadığı değerlendirilmiştir. Ayrıca, tahminlerin tüm dönemlerde tutarlı olarak kullanıldığı kontrol edilmiştir,</p> <p>- Hesaplamalarda kullanılan endeks katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmiştir,</p> <p>- Kullanılan metodoloji ve fiyat endeksi oranları kontrol edilerek, parasal olmayan kalemlerin endekslenmesi, kapsamlı gelir, özkaynak hareket ve nakit akış tablolarının TMS 29 dikkate alınarak hazırlandığı kontrol edilmiştir.</p>

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Hasılatın Muhasebeleştirilmesi	

Grup satışlarını çoğunlukla anahtar teslim ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") şeklinde gerçekleştirmektedir. Grup satışlarını çoğunlukla anahtar teslim ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") şeklinde gerçekleştirmektedir. Grup 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemi içerisinde ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsa satışlarından ve konut ve ticari ünite satışlarından 17.173.219 bin TL tutarında satış hasılatı elde etmiştir.

Anahtar teslim projelerde Grup projesi tamamlamaktadır ve hasılat, edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan bağımsız ünitelerin müşteriye teslim edildiğinde) kaydedilmektedir.

ASKGP projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir ve bu projeler ile ilgili Grup alıcıdan avans almakta ve yükleniciye ödemeler yapmaktadır. ASKGP projelerinde hasılat, sözleşme uyarınca edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) kaydedilir.

Bilanço tarihi itibarıyla anahtar teslim projelerde inşaatın tamamlanmış ancak teslimatın gerçekleşmediği durumlar bulunabilir. ASKGP projelerinde de bilanço tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleşmemiş ve geçici kabul protokolünü imzalanmamış durumlar bulunabilir.

Yukarıda belirtilen durumlara istinaden, satışların dönerselliği ilkesine uygun hasılatın doğru döneme kaydedilip kaydedilmediği kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Grup'un hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2 ve 17'de yer almaktadır

Denetimimiz sırasında anahtar teslim ve ASKGP projelerinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:

Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin tasarımı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Grup'un satış ve teslimat prosedürleri analiz edilmiştir.

Anahtar teslim projeler için müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki konut teslimatına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın konsolide finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir. Anahtar teslim projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla satılan bağımsız üniteler için edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır.

ASKGP projeleri için müşteri ve yükleniciler ile yapılan sözleşmelere istinaden projelerdeki konut teslimatına ve geçici kabule ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın konsolide finansal tablolara kaydedilme zamanlaması değerlendirilmiştir.

ASKGP projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır. Buna ek olarak, Dipnot 17'de Hasılat ve Satışların Maliyeti dipnotunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında değerlendirilmiştir.

Grup'un, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarının denetimi başka bir

bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan

7 Mart 2023 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6. Bağımsız Denetçinin Konsolide 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 konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

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

· Konsolide 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, sahtekarlık, 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.

· Grup'un 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 tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un 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 halinde, 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

· Konsolide finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

· Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil 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 hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide 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 aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 17 Nisan 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Nisan 2024

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	15.866.693	10.063.686
Ticari Alacaklar	6	7.906.599	5.385.408
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	3.766.338	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		4.140.261	5.385.408
Diğer Alacaklar		985.028	951.893
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24	71.613	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	913.415	951.893
Stoklar	8	83.258.886	88.826.624
Peşin Ödenmiş Giderler		1.313.932	3.268.256
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	0	2.361.537
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	1.313.932	906.719
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	22	4.820	9.834
Diğer Dönen Varlıklar	14	4.523.529	2.183.270
ARA TOPLAM		113.859.487	110.688.971
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		113.859.487	110.688.971
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	6	4.519.102	6.146.338
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		4.519.102	6.146.338
Diğer Alacaklar	7	23.930	35.673
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		23.930	35.673
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		1.351	1.386
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.866.374	2.932.968
Maddi Duran Varlıklar	10	1.132.703	1.078.440
Kullanım Hakkı Varlıkları		4.852	29.199
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	60.732	26.683
Ertelenmiş Vergi Varlığı	22	14.510	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		7.623.554	10.250.687
TOPLAM VARLIKLAR		121.483.041	120.939.658
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	1.050.286	2.142.481
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	2.182.707	2.989.219
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		944	6.299
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	944	6.299
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		2.181.763	2.982.920
Banka Kredileri	5	2.181.763	2.982.920
Ticari Borçlar	6	4.070.893	4.872.102
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	0	2.924.644
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	4.070.893	1.947.458
Diğer Borçlar	7	1.176.378	850.507
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	600	977
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.175.778	849.530
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	53.378.661	42.546.003
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	24	3.517.023	1.680.489
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		49.861.638	40.865.514
Kısa Vadeli Karşılıklar		368.062	466.103
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	105.377	58.554
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	262.685	407.549
ARA TOPLAM		62.226.987	53.866.415
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		62.226.987	53.866.415
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			

Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		1.268.969	5.113.975
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			5.640	45.525
Kiralama İşlemlerinden Borçlar			5.640	45.525
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			1.263.329	5.068.450
Banka Kredileri	5		1.263.329	5.068.450
Kiralama İşlemlerinden Borçlar			0	0
Ticari Borçlar	6		369.504	33
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			369.504	33
Diğer Borçlar	7		210.539	193.414
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			210.539	193.414
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15		55.651	7.807
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			55.651	7.807
Uzun Vadeli Karşılıklar			121.000	80.332
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13		121.000	80.332
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22		0	133.623
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			2.025.663	5.529.184
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			64.252.650	59.395.599
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			57.230.391	61.544.059
Ödenmiş Sermaye	16		3.800.000	3.800.000
Sermaye Düzeltme Farkları			34.332.714	34.332.714
Geri Alınmış Paylar (-)			-44.777	-2.261.388
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)			20.037.893	20.037.893
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			0	0
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler			6.015.646	5.866.563
Diğer Özkaynak Payları			-1.204.612	0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları			-1.632.159	-1.136.783
Net Dönem Karı veya Zararı			-4.074.314	905.060
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR			57.230.391	61.544.059
TOPLAM KAYNAKLAR			121.483.041	120.939.658

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	17	28.495.819	21.220.172
Satışların Maliyeti	17	-20.002.283	-16.121.781
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		8.493.536	5.098.391
BRÜT KAR (ZARAR)		8.493.536	5.098.391
Genel Yönetim Giderleri	18	-3.475.706	-1.800.811
Pazarlama Giderleri	18	-527.068	-323.983
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	2.737.633	7.410.723
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-3.492.269	-5.183.799
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		3.736.126	5.200.521
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		6.713	48.412
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		3.742.839	5.248.933
Finansman Gelirleri	21	4.101.047	1.207.482
Finansman Giderleri	21	-1.704.517	-1.851.997
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-10.361.816	-3.711.365
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-4.222.447	893.053
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		148.133	12.007
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	22	0	-9.814
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	22	148.133	21.821
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-4.074.314	905.060
DÖNEM KARI (ZARARI)		-4.074.314	905.060
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-4.074.314	905.060
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-4.074.314	905.060
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-4.074.314	905.060

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		3.382.991	-3.512.654
Dönem Karı (Zararı)		-4.074.314	905.060
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-10.155.004	-471.304
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9,10,11	121.129	80.102
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-5.602.228	-794.763
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	-5.602.228	-794.763
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		301.523	223.822
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		269.025	79.422
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	12	18.106	140.237
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		14.392	4.163
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-4.820.582	79.954
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	21	-6.862.841	-1.662.803
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	2.042.259	1.742.757
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	22	-148.133	-12.007
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-6.713	-48.412
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-6.713	-48.412
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		16.346.354	-3.816.614
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-6.195.616	-947.477
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-4.922.523	32.765
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-1.273.093	-980.242
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-3.941.831	-4.393.786
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		12.199.314	-14.679.302
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		2.515.599	1.875.232
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-1.675.279	2.740.559
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		4.190.878	-865.327
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		11.883.868	14.706.850
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-114.980	-378.131
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		2.117.036	-3.382.858
Alınan Faiz		1.282.250	126.547
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-20.623	-9.203
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		0	0
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		4.328	-247.140
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		3.242.044	992.724
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		0	0
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		0	0
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		0	1.073
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		10.836	94.410
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9,10,11	10.836	94.410
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9,10,11	-176.318	-308.436

Alınan Faiz		3.407.526	1.205.677
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-3.886.234	2.870.573
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-663.500	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.675.499	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		6.376.127	11.932.756
Kredilerden Nakit Girişleri		1.520.441	7.624.813
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		4.855.686	4.307.943
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-8.686.329	-6.771.205
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-4.243.321	-2.633.350
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-4.443.008	-4.137.855
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	0
Ödenen Temettüleri	16	-1.251.353	-772.689
Ödenen Faiz		-1.336.678	-1.518.289
Alınan Faiz		0	0
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		2.738.801	350.643
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		2.738.801	350.643
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	12.130.824	8.357.122
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	14.869.625	8.707.765

