

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş. VE BAĞLI
ORTAKLIĞI**

**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

Yönetim Kurulu'na

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı'nın (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide gelir tablosunu, konsolide kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynak değişim tablosunu ve konsolide nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı'nın 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususa dikkat edilmesi gerekli görülmüştür.

Not.26'da açıklandığı üzere Sermaye Piyasası Kurulu 26.03.2013 Tarih ve 2013/10 Sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Haftalık bülteninde şirket yöneticileri hakkında çeşitli suçlamalar nedeniyle savunma alınmasına ve gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girmelerinin olası olmadığı ve söz konusu faydalarının güvenilir olarak ölçülmediği halde şirket tarafından Maltepe AVM ve Otopark işletmesinde bulunan dükkanlara ilişkin kira bedellerinin Seri XI No : 29 Tebliğ hükümlerine aykırı olarak 2011 yılına ait olan ara dönem ve yıllık mali tablolarına gelir kaydettiği, bu gelirlerin TMSK'ca yayımlanan TMS/TFRS seti çerçevesinde gerekli düzeltmelerin yapılması konusunda şirketin uyarılmasına, karar vermiştir. Şirket konuyla ilgili açıklamasında söz konusu gelirlerin imzalanmış olan kira protokollerine göre gelir kaydedildiğini, düzeltmeyi gerektiren bir husus bulunmadığını, Kurul'un savunma istemesi halinde belgeleri ile birlikte gerekli açıklamaları yapacağını beyan etmiştir.

Ankara, 12.04.2013

BAKIŞ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Member of International Practice Group

İLHAN ALKILIÇ
Sorumlu Ortak Başdenetçi

BİLANÇO	1-2
GELİR TABLOSU.....	3
NAKİT AKIM TABLOSU	4
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-69
NOT 1 ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-30
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ	30-32
NOT 4 İŞ ORTAKLIKLARI	32
NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	34
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	34
NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR	34
NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR	34-35
NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER.....	36
NOT 10 TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR.....	36
NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	37
NOT 12 FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR	37
NOT 13 STOKLAR	37
NOT 14 CANLI VARLIKLAR	37
NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR	37
NOT 16 ÖZ KAYNAK YÖNETİMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	38
NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	38-39
NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	39-41
NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	41
NOT 20 ŞEREFİYE	41
NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	41
NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	42-45
NOT 23 TAAHHÜTLER.....	45
NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	45-46
NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI	46
NOT 26 DİĞER KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	46-48
NOT 27 ÖZKAYNAKLAR	48-49
NOT 28 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	50
NOT 29 FAALİYET GİDERLERİ	50
NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	51
NOT 31 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDER VE KAR/ZARARLAR	52
NOT 32 FİNANSAL GELİRLER	52
NOT 33 FİNANSAL GİDERLER	52
NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUT. DUR.VARLIKLAR VE DURDURULAN FAAL.	52
NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	53-55
NOT 36 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	56
NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	56-58
NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	58-61
NOT 39 FİNANSAL ARAÇLAR.....	61-69
NOT 40 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	69
NOT 41 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	69

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe , Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

		<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	<u>Dipnot</u> <u>Referansları</u>	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		31.014.719	26.913.863
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	302.179	512.632
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar	10	14.768.460	11.990.886
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10-37	2.581.971	2.763.112
- Diğer Alacaklar	10	12.186.489	9.227.774
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	5.540.673	941.670
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11-37	5.274.666	582.131
- Diğer Alacaklar	11	266.007	359.539
Stoklar	13	3.451.873	6.157.332
Canlı Varlıklar	14	-	-
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Alacaklar	15	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	26	6.951.534	7.311.343
(Ara toplam)		31.014.719	26.913.863
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	34	-	-
Duran Varlıklar		165.279.220	145.230.415
Ticari Alacaklar	10	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	59.617	42.989
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11-37	-	-
- Diğer Alacaklar	11	59.617	42.989
Finansal Yatırımlar	7	5.427.612	5.420.737
Canlı Varlıklar	14	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	3.790.361	222.772
Maddi Duran Varlıklar	18	154.481.138	131.829.836
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	305.022	2.833
Şerefiye	20	433.388	433.388
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	-	-
Diğer Duran Varlıklar	26	782.082	7.277.860
TOPLAM VARLIKLAR		196.293.939	172.144.278

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe , Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

		31.12.2012	31.12.2011
	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		36.507.898	21.019.607
Finansal borçlar	8	14.343.394	9.611.364
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar	10	7.867.213	8.186.726
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10-37	6.000	174.065
- Diğer Ticari Borçlar	10	7.861.213	8.012.661
Diğer Borçlar	11	679.134	186.653
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11-37	-	-
- Diğer Borçlar	11	679.134	186.653
Finans Sektörü Faal.den Borçlar	12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Borç Karşılıkları	22-23	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	13.618.157	3.034.864
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Borçlar (Ara toplam)	15	-	-
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		45.747.111	43.086.786
Finansal borçlar	8	40.229.434	30.164.820
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar	10	-	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10-37	-	-
- Diğer Ticari Borçlar	10	-	-
Diğer Borçlar	11	-	5.215.602
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11-37	-	5.215.602
- Diğer Borçlar	11	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	-	-
Borç Karşılıkları	22-23	-	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı	24	516.849	399.071
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	3.961.197	2.760.596
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	1.039.631	4.546.697
ÖZKAYNAKLAR		114.038.930	108.037.885
Ödenmiş Sermaye	27	25.000.000	25.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	27	-	-
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	27	-	-
Hisse Senedi İhraç Primleri	27	11.729.447	11.729.447
Finansal Yatırımlar Değer Artış Fonu	27	-	-
Değer Artış Fonları	27	78.287.120	78.287.120
Yabancı Para Çevrim Farkları	27	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	243.597	243.597
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	27	(7.736.845)	(7.130.062)
Net Dönem Karı/Zararı	27	5.852.316	(606.783)
Azınlık Payları	27	663.295	514.565
TOPLAM KAYNAKLAR		196.293.939	172.144.278

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (GELİR TABLOLARI)

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe , Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

		<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	<u>Dipnot Referansları</u>	<u>Bağımsız denetimden geçmiş</u>	<u>Bağımsız denetimden geçmiş</u>
ESAS FAALİYET GELİRLERİ			
Satış Gelirleri	28	34.302.946	40.003.085
Satışların Maliyeti(-)	28	22.171.052	25.672.275
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		12.131.894	14.330.810
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	28	-	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	28	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)		-	-
BRÜT KAR/ZARAR		12.131.894	14.330.810
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	2.251.040	1.419.079
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	4.754.711	5.704.824
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	-	-
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	5.596.962	489.486
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	1.897.327	752.119
FAALİYET KARI/ZARARI		8.825.778	6.944.274
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar		-	-
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	32	4.225.411	3.809.034
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	33	6.553.217	12.792.138
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		6.497.972	(2.038.830)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		(623.166)	1.457.354
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	35	(38.202)	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	35	(584.964)	1.457.354
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		5.874.806	(581.476)
DURDURULAN FAALİYETLER		-	-
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı		-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		5.874.806	(581.476)
Diğer Kapsamlı Gelir:			
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	27	-	-
Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	27	-	43.219.612
Finansal Riskten Korunma Fonundaki Değişim	27	-	-
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim	27	-	-
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	27	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Ortaklıkların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Paylar	27	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Giderleri	27	-	(4.120.375)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)			
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		5.874.806	38.517.762
Dönem Kar/Zararının Dağılımı			
Azınlık Payları		22.490	25.307
Ana Ortaklık Payları		5.852.316	(606.783)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Azınlık Payları		22.490	25.307
Ana Ortaklık Payları		5.852.316	38.492.455
Hisse Başına Kazanç	36	0,23	(0,02)

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI)

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe , Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir)

	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Değer Artış Fonları	Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	Net Dönem Karı/Zararı	Geçmiş Yıllar Karı / Zararı	Azınlık Payları	Toplam Özkaynaklar
01.01.2011	20.000.000		39.187.884	251.442	(4.558.031)	(2.572.031)	489.258	52.798.522
Sermaye Artışı-Nakit Ödeme	5.000.000	11.729.447						
Transferler					4.558.031	(4.558.031)		
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler				(7.845)				
Değer Artış Fonları			39.099.236					
Azınlık Payları					(606.783)		25.307	
31.12.2011	25.000.000	11.729.447	78.287.120	243.597	(606.783)	(7.130.062)	514.565	108.037.885
01.01.2012	25.000.000	11.729.447	78.287.120	243.597	(606.783)	(7.130.062)	514.565	108.037.885
Sermaye Artışı Nakit Ödeme								
Transferler					606.783	(606.783)		
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler								
Değer Artış Fonları								
Azınlık Payları					5.852.316		148.730	
31.12.2012	25.000.000	11.729.447	78.287.120	243.597	5.852.316	(7.736.845)	663.295	114.038.930

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (NAKİT AKIM TABLOLARI)

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe , Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

		31.12.2012	31.12.2011
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
FAALİYETLERDEN DOĞAN NAKİT AKIMLARI	Dipnot Referansları		
Net Dönem Karı	27	5.852.316	(606.783)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit tutarının net dönem karı ile mutabakatını sağlayan düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa payları	18-19	2.366.187	1.976.141
Kıdem tazminatı Karşılık ve İptaller	24	117.778	23.047
Vergi geliri-gideri ertelenen	35	584.964	(1.457.354)
Şüpheli Alacak Karşılıkları	10	290.162	-
Finansal Gelirler/Giderler, net	32-33	2.327.806	8.983.104
Ana Ortaklık Dışı Kar/Zarar	27	22.490	25.307
Gelir Tablosuna Yansıtılan Negatif Şerefiye	3	(4.674.759)	-
Diğer nakit çıkışı (girişi) gerektirmeyen gelirler/giderler net		(4.643)	-
Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişimler Öncesi Net Nakit		6.882.301	8.943.462
Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişimler			
Ticari alacaklardaki değişim	10	(2.958.715)	(3.172.815)
İlişkili Kuruluşlardan Alacaklardaki Değişim	11-37	(4.511.394)	13.143.643
Diğer alacaklardaki değişim	11	76.904	3.285.419
Stoklardaki değişim	13	2.705.459	11.222.094
Diğer dönen varlıklardaki değişim	26	359.809	(2.341.241)
Finansal Varlıklardaki değişim	7	(6.875)	(4.125)
Diğer Duran Varlıklardaki değişim	26	6.495.778	1.470.881
Ticari borçlardaki değişim	10	(151.448)	1.380.491
İlişkili taraflara borçlardaki değişim	10-37	(5.383.667)	5.200.867
Diğer borçlardaki değişim	11	492.481	(768.019)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğündeki değişim	35	615.637	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülüklerdeki Değişim	26	10.583.293	(15.421.411)
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülüklerdeki Değişim	26	(3.507.066)	(1.701.934)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		11.692.497	21.237.311
Yatırım faaliyetlerindeki nakit akımları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklardaki Değişim	18	(18.085.209)	(16.032.345)
Maddi Duran Varlık Satışları	18-31	1.407.435	44.253
Aydemir Elektrik Üretim A.Ş. İktisabının Nakit Etkisi	3	(7.694.014)	-
Finansal Gelirler	32-33	4.225.411	3.809.034
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(20.146.377)	(12.179.058)
Finansal faaliyetler			
Banka kredilerindeki değişim	8	14.796.644	(13.044.969)
Sermaye Artırımından Sağlanan Nakit	27	-	5.000.000
Özel fonlara transfer	27	-	(7.845)
Finansal Giderler	32-33	(6.553.217)	(12.792.138)
Hisse Senedi İhraç Primleri	27	-	11.729.447
Finansal faaliyetlerden kaynaklanan net nakit girişleri/çıkışları		8.243.427	(9.115.505)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/azalış		(210.453)	(57.252)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin Dönem Başı Bakiyesi	6	512.632	569.884
Nakit ve nakit benzeri değerlerin Dönem Sonu Bakiyesi	6	302.179	512.632

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

DİPNOT.1- Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. ('Şirket') 1990 yılında Ankara'da kurulmuş olup, bu tarihten beri özellikle altyapı projeleri olmak üzere inşaat alanında faaliyet göstermektedir. Şirket, 2007 yılı içinde faaliyete geçirdiği şubesi statüsündeki Utopia World Otel ile turizm sektörüne girmiştir. Utopia World Otel, 105 dönüm arazi üzerine kurulu, içerisinde 15.000 m² Aquapark alanı ve helikopter pistinin bulunduğu 5 yıldızlı tatil kompleksidir.

Şirketin merkezi İlkbahar Mahallesi Konrad Adenauer Cad. No:79/10 Çankaya/Ankara adresindedir.

Şirketin şubesi, 'Utopia World Otel, Kargıcak Beldesi/Alanya adresindedir.

Şirketin, 31.12.2012 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı şöyledir.

	%	31.12.2012
Zekai Dursun	52,00%	13.000.000
Zeynep Didem Petekkaya	1,60%	400.000
Nejat Recai Dursun	3,20%	800.000
Ayşegül Dursun	1,60%	400.000
Süheyla Dursun	0,80%	200.000
Mine Lök Beyaz	0,80%	200.000
Halka Açık Kısım	40,00%	10.000.000
SERMAYE		25.000.000

	%	31.12.2011
Zekai Dursun	52,00%	13.000.000
Zeynep Didem Petekkaya	1,60%	400.000
Nejat Recai Dursun	3,20%	800.000
Ayşegül Dursun	1,60%	400.000
Süheyla Dursun	0,80%	200.000
Mine Lök Beyaz	0,80%	200.000
Halka Açık Kısım	40,00%	10.000.000
SERMAYE		25.000.000

Şirketin merkez ve şube de aşağıda belirtilen dönemler içerisinde çalışan ortalama personel sayısı şöyledir.

Dönemler	Merkez	Şube	Toplam
31.12.2012	10	294	304
31.12.2011	28	273	301

Grup'un Faaliyet Alanları

Ana ortaklık konumundaki Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. İnşaat, Otel İşletmeciliği alanlarında faaliyet göstermektedir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Ana Ortaklığın kuruluşundan bugüne kadar yapımını üstlendiği başlıca projeler

- Bartın Kanalizasyon İnşaatı
- Kozaevler Yapı Kooperatifi Kat Karşılığı Konut İnşaatı (Ankara)
- Maltepe Yeraltı Otopark ve Ticaret Merkezi (Ankara)
- Utopia World Otel ve Tatil Köyü (Alanya)
- Karasu Kanalizasyon İnşaatı (Sakarya)
- Şirnak Merkez İçmesuyu İnşaatı
- Kastamonu İçmesuyu İnşaatı
- Safranbolu İçmesuyu İnşaatı
- Develi İçmesuyu İnşaatı (Kayseri)
- Talas İçmesuyu İnşaatı (Erciyes)
- Nizip İçmesuyu İnşaatı (Gaziantep)
- Nurdağ İçmesuyu İnşaatı (Gaziantep)
- Taşucu İçmesuyu İnşaatı (İçel)
- Mordoğan Tatil Köyü (İzmir)
- İstanbul Caddesi (Soydaşlar S. Akköprü) Pissu ve Yağmur Kolektör İnşaatı (Ankara)
- Alancuma Prefabrik Geç.İsk.Böl.Kanal İnşaatı (Sakarya)
- Milli Eğitim Bakanlığı, Yatırım Tes. Daire Başkanlığı; Ders Aletleri Yapım Merkezi İkmal İnşaatı (Hasanoğlu, Ankara)
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı; Giresun Merkez Hükmet Konağı İnşaatı
- Altındağ Belediye Başkanlığı; Arsa Payı Kat Karşılığı İş Merkezi İnşaatı (Ankara)
- S.S Taşucu Konut Yapı Kooperatifi; 402 Konut İnşaatı (Mersin)

BAĞLI ORTAKLILAR

Konsolide Finansal Tabloların sunulma amacıyla, Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. ve ZEDUR İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd.Şti. (Zedur - % 94,50, Utopya'ya bağlı olan bağlı ortaklık) ve Aydemir Elektrik Üretim A.Ş. (Aydemir - % 99,00Utopya'ya bağlı olan bağlı ortaklık) bundan böyle 'Grup' veya 'Şirket' Olarak adlandırılacaklardır.

31.12.2012 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda tam konsolidasyon yöntemiyle konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıklar ve faaliyet konuları aşağıdaki gibidir.

		31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
		Sermayesi	İştirak Oranı	Sermayesi	İştirak Oranı
Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	(TL)	%	(TL)	%
Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd.Şti.	Menejerlik ve Turizm Seyahat Acenteliği	10.000.000	94,5	10.000.000	94,5
Aydemir Elektrik Üretim A.Ş.	Elektrik Üretimi ve Satımı	1.000.000	99	-	-

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Şirketin bağlı ortaklıklarından;

- ZEDUR İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd.Şti. 31 Mart 2010 tarihinde Utopya Grubuna katılmıştır. Şirketin merkez adresi Gaziosmanpaşa Mahallesi Filistin Sokak NO:3/2 Çankaya/Ankara'dır. Şirketin ana faaliyet konusu menejerlik ve turizm seyahat acenteliği işi yapmaktır.

- AYDEMİR Elektrik Üretim A.Ş. 14 Aralık 2012 tarihinde Utopya Grubuna katılmasına karar verilmiş işlemler 31 Aralık 2012 tarihine kadar tamamlanmış, ancak gerekli tescil ve ilan işlemleri 24 Ocak 2013 tarihinde yapılmış olup, 30 Ocak 2013 tarih ve 8247 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Şirketin merkez adresi 15 Ocak 2013 tarih 8236 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde İlkbahar Mahallesi Konrad Adenauer Cadde NO:79/10 Çankaya/Ankara olarak değiştirilmiştir. Şirketin faaliyet konusu Isparta İli sınırları içerisinde bulunan Çukurçayırı Hidroelektrik Santralinden elektrik üretimi yapmak ve satmaktır.

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

Grup, muhasebe kayıtlarını Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu, Türk Vergi Kanunları ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın yayımladığı ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na kote şirketler için geçerli olan Genel Kabul Görmüş Muhasebe Politikalarına uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun hazırlamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiş olup, SPK' nın Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ "i yürürlükten kaldırılmıştır.

Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslar arası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGMDSK) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, KGMDSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

Finansal tabloların hazırlanış tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları KGMDSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, finansal tablolar SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS'nin esas alındığı SPK Finansal Raporlama Standartları 'na uygun olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar ve bunlara ilişkin dipnotlar SPK 'nın 2008/02, 2008/16, 2008/18, 2009/4 ve Kurulun 09/09/2009 tarih ve 28/780 sayılı kararı ve haftalık bültenlerindeki duyuruları ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. SPK' nın Seri: XI, No:29 Sayılı Tebliği ve buna açıklama getiren duyurular uyarınca, işletmelerin toplam döviz yükümlülüğünün hedge edilme oranı ile toplam ihracat ve toplam ithalat tutarlarının finansal tablo dipnotlarında sunmaları zorunludur. (Dipnot 38)

2 Kasım 2011 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2499 sayılı Kanun'un Ek.1 Maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("Kurum") kurulmuştur. Bu Kanun Hükmünde Kararname'nin Geçici 1.maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu nedenle, söz konusu durum, raporlama tarihi itibarıyla, bu finansal tablo dipnotunda açıklanan 'Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri'nde herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Finansal tablolar, bazı duran varlıkların yeniden değerlendirmesi halinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Bütün maddi duran varlıklar başlangıç olarak maliyet bedelinden kaydedilmektedir. Grubun, aktifine kayıtlı bulunan 5 yıldızlı otel kompleksi 2011 yılında Alanya 1.Asliye Hukuk Mahkemesine değer tespiti yaptırmış ve mahkemece tespit edilmiş olan değer üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup, şirket ortağı Zekai Dursun adına kayıtlı bulunan dükkan, 2011 yılında bağımsız profesyonel değerlendirme kuruluşlarına ekspertiz incelemesi yaptırmak suretiyle değer tespiti yaptırmış ve değerlendirme kuruluşlarınca belirlenen rayiç değer üzerinden satın almak suretiyle aktifine kaydetmiştir. Değerleme işlemleri sonucu oluşan değer artışları öz sermaye hesabı içerisinde yer alan 'yeniden değerlendirme fonu' hesabına yansıtılmıştır. Bir değer azalışı olması durumunda ise fark doğrudan varlıklarda değer düzeltim zararı olarak dikkate alınacaktır.(Not 27)

Finansal tablolar, makul değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Şirketin fonksiyonel para birimi olan Türk Lirası ("TL") olarak hazırlanmıştır.

Uygulanan Konsolidasyon Esasları

Konsolide finansal tablolar, ana şirket olan, Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. ile Bağlı Ortaklıkların 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren finansal tablolarını içermektedir. Bağlı ortaklık, kontrolün, Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolide edilmekte ve kontrolün Grup'tan çıktığı tarihte konsolide edilen bağlı ortaklıklar arasından çıkarılmaktadır. Grup'un konsolide finansal tabloları, Şirket'in ya doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi yoluyla; veya oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi yoluyla; veya oy kullanma hakkının %50'den fazlasının kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte finansal ve işletme politikaları üzerinde fiili kontrolünü kullanmak suretiyle finansal ve işletme politikalarının Şirket'in menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Bağlı ortaklıklar tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş, dolayısıyla kayıtlı bağlı ortaklık değerleri, ilgili öz kaynakları karşılaştığında netleştirilmiştir. Bağlı ortaklık, ana ortaklık dışı hak sahiplerine atfedilen öz kaynaklar ve dönem net karları/zararları, konsolide bilanço ve gelir tablosunda azınlık payı olarak gösterilmektedir.

Şirket, hisse alış işlemlerinde, elde etme maliyeti ile bağlı ortaklığın; satın alınan payı nispetinde net varlıklarının gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı şerefiye ve negatif şerefiye olarak muhasebeleştirmiştir.

İşletme birleşmesinde satın alma maliyeti edinilen işletmenin tanımlanabilir net varlıklarının gerçeğe uygun payından düşük ise, UFRS/IFRS 3 edinilen işletmenin tanımlanabilir varlıklarının, yükümlülüklerinin ve koşullu yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerinin ve satın alma maliyetinin yeniden gözden geçirilmesini zorunlu kılmaktadır. Bu gözden geçirme işlemi sonucunda kalan fark anında gelir olarak kaydedilmelidir.

Şirket, 14 Aralık 2012 tarihinde Aydemir Elektrik Üretim A.Ş.'nin hisselerinin % 99 'unu satın almak için protokol imzalamış, tescil işlemlerinin 2013 yılına sarkmış olmasına rağmen dönem sonu olan 31 Aralık 2012 tarihinde devralınan Şirket'in kontrol gücünü elde etmiştir. Bu satın alma işleminde, satın alma maliyeti, Utopia'nın elde ettiği Aydemir A.Ş.'nin tanımlanabilir net varlıklarının gerçeğe uygun değerindeki payının altındadır. Satın alınma maliyetini aşan kısmı negatif şerefiye olarak adlandırılmış ve gerekli gözden geçirme işlemleri neticesinde kalan fark gelir olarak kaydedilmiştir.

Grup şirketleri, arasındaki bakiyeler ve işlemler, şirketler arası karlar ile gerçekleşmemiş karlar ve zararlar dahil olmak üzere elimine edilmiştir. Konsolide finansal tablolar benzer durumlardaki işlemler ve olaylar için uygulanan benzer muhasebe prensipleri kullanılarak hazırlanmıştır.

Şirket'in bağlı ortaklığındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Şirket'in payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklar da Şirket'in payı olarak muhasebeleştirilir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Şirket'in bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bağlı ortaklığın varlıkların gerçeğe uygun değer ile veya yeniden değerlendirilmiş tutarları ile değerlendirilmesi ve buna ilişkin birikmiş kazancın/zararın diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmesi ve özkaynakta toplanması durumunda, diğer kapsamlı gelir içinde önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili UFRS standartları uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

Konsolide Mali Tablolar ile ilgili detaylı açıklamalar SPK tarafından 13 Kasım 2001 Tarihinde yayınlanan 'Seri XI No: 21 Sermaye Piyasasında Konsolide Mali Tablolara ve İştiraklerin Muhasebeleştirilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ' ile yapılmıştır.

Aşağıda 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Bağlı Ortaklık ve ortaklık oranları gösterilmiştir.

oy hakkı (%)	Ortaklık Oranı	Bağlı Ortaklığın			
		31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Bağlı Ortaklık					
ZEDUR İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Limited Şirketi	% 94.50	% 94.50	% 94.50	% 94.50	% 94.50
AYDEMİR Elektrik Üretim A.Ş.	% 99.00	-	% 99.00	-	

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans eğilimlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grubun konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Enflasyon Muhasebesine ve Raporlama Para Birimine İlişkin Açıklama

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Finansal Raporlama Standartları ") uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı (UMS 29) uygulanmamıştır.

Grup, UMS 21 'Kur Değişimlerinin Etkileri' standardı gereğince yabancı para işlemlerini, yabancı para ile fonksiyonel para birimi arasındaki işlem tarihindeki spot kur uygulanmak suretiyle bulunan tutar üzerinden fonksiyonel para birimi cinsinden kayıtlara almaktadır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla TC Merkez Bankası tarafından yayınlanan yabancı para birimlerinin kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir.

	31.12.2012	31.12.2011
USD	1,7826	1,8889
AVRO	2,3517	2,4438
GBP	2,8708	2,917

Netleştirme/Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları veya fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplulaştırılarak gösterilir. İşlem ve olayın özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayın net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların, değer düşüklüğü düşüldükten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez. Grup'un normal iş akışı içinde gerçekleştirdiği işlemler sonucunda, "Hasılat" başlıklı kısımda tanımlanan hasılat dışında elde ettiği gelirler, işlem veya olayın özüne uygun olması şartıyla, net değerleri üzerinden gösterilir.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri, belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmaktadır. Grup, 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren uzun vadeli banka kredilerine ilişkin gelecek yıllarda ödenecek faiz tutarlarını bilançoda göstermemektedir.

Aşağıdakiler muhasebe politikalarında değişiklik sayılmaz;

- Daha önce meydana gelenlerden özü itibarıyla farklı olan işlem ve olaylar için bir muhasebe politikası uygulanması,
- Daha önce ortaya çıkmamış veya önem arz etmemiş işlem veya olaylar için yeni bir muhasebe politikasının uygulanması.

Yeni ve revize edilmiş uluslararası finansal raporlama standartları

Aşağıdaki yeni güncellenmiş standartlar ve yorumlar cari yılda Grup tarafından uygulanmış ve bu finansal tablolarda raporlanan tutarlara ve yapılan açıklamalara etkisi olmuştur. Bu finansal tablolarda uygulanmış fakat raporlanan tutarlar üzerinde etkisi olmayan diğer standart ve yorumların detayları da ayrıca bu bölümün ilerleyen kısımlarında açıklanmıştır.

(a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları etkileyen UFRS'lerde yapılan değişiklikler

UFRS'lerde yapılan aşağıda belirtilen değişiklikler cari dönemde uygulanmış ve konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde etkisi olmuştur.

Grup'un finansal performansını ve/veya bilançosunu etkileyen yeni ve revize edilmiş standartlar

Yoktur.

Grup'un sunum ve dipnot açıklamalarını etkileyen yeni ve revize edilmiş standartlar

Yoktur.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

(b) 2012 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

UFRS 7 (Değişiklikler) Sunum-Finansal Varlıkların Transferi

UFRS 7'de yapılan değişiklikler, finansal varlıkların transferine ilişkin dipnot açıklamalarını arttırmayı amaçlamıştır. UFRS 7'de yapılan değişiklikler finansal varlıkların transferini içeren işlemlere ilişkin ek dipnot yükümlülükleri getirmektedir. Bu değişiklikler bir finansal varlık transfer edildiği halde transfer edenin hala o varlık üzerinde etkisini sürdürdüğünde maruz kalınan riskleri daha şeffaf olarak ortaya koyabilmek adına düzenlenmiştir. Bu değişiklikler ayrıca finansal varlık transferlerinin döneme eşit olarak yayılmadığı durumlarda ek açıklamalar gerektirmektedir.

UFRS 7'de yapılan bu değişiklikler Grup'un dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır. Fakat gelecek dönemlerde Grup diğer türlerde finansal varlık transferi işlemleri yaparsa, bu transferlere ilişkin verilecek dipnotlar etkilenebilecektir.

UMS 12 (Değişiklikler) Ertelenmiş Vergi-Mevcut Aktiflerin Geri Kazanımı

UMS 12'de yapılan değişiklikler, 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. UMS 12 uyarınca varlığın defter değerinin kullanımı ya da satışı sonucu geri kazanılıp, kazanılmamasına bağlı olarak varlıkla ilişkilendirilen ertelenmiş vergisini hesaplaması gerekmektedir. Varlığın UMS 40 *Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller* standardında belirtilen gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak kayıtlara alındığı durumlarda, defter değerinin geri kazanılması işlemi varlığın kullanımı ya da satışı ile olup olmadığının belirlenmesi zorlu ve subjektif bir karar olabilir. Standartta yapılan değişiklik, bu durumlarda varlığın geri kazanılmasının satış yoluyla olacağı tahmininin seçilmesini söyleyerek pratik bir çözüm getirmiştir. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmadığından standarttaki değişikliğin konsolide finansal tablolara etkisi olmamıştır.

(c) Henüz yürürlüğü girmemiş ve Grup tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulanmamıştır:

UMS 1 (Değişiklikler)	Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu
UMS 1 (Değişiklikler)	Karşılaştırmalı Bilgi Sunumuna İlişkin Yükümlülüklerin Netleştirilmesi
UFRS 9	Finansal Araçlar
UFRS 10	Konsolide Finansal Tablolar
UFRS 11	Müşterek Anlaşmalar
UFRS 12	Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar
UFRS 13	Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri
UFRS 7 (Değişiklikler)	Sunum-Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi
UFRS 9 ve 7 (Değişiklikler)	UFRS 9 VE Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi
UFRS 10,11 ve 12 (Değişiklikler)	Konsolide Finansal Tablolar, Müşterek Anlaşmalar ve Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar: Geçiş Kuralları
UMS 19 (2011)	Çalışanlara Sağlanan Faydalar
UMS 27 (2011)	Bireysel Finansal Tablolar
UMS 28 (2011)	İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar
UMS 32 (Değişiklikler)	Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi
UFRS'lere Yapılan Değişiklikler	UMS 1'e Yapılan Değişiklikler Dışındaki Yıllık İyileştirmeler 2009/2011 Dönemi
UFRYK 20	Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

UMS 1 (Değişiklikler) Diğer Kapsamlı gelir Kalemlerinin Sunumu

UMS 1 (Değişiklikler) Diğer Kapsamlı gelir Kalemlerinin Sunumu 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Söz konusu değişiklikler, kapsamlı gelir tablosu ile gelir tablosunu yeniden tanımlanmaktadır. UMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca "kapsamlı gelir tablosu" ifadesi "kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu" ve "gelir tablosu" ifadesi "kar ve zarar tablosu" olarak değiştirilmiştir.

UMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun tek bir tabloda ya da birbirini izleyen iki ayrı tabloda sunumuna izin veren açıklamalar aynı kalmıştır. Ancak UMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca diğer kapsamlı gelir kalemleri iki gruba ayrılır: (a) sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak kalemler ve (b) bazı özel koşullar sağlandığında sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak kalemler. Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergiler de aynı şekilde dağıtılacak olup söz konusu değişiklikler, diğer kapsamlı gelir kalemlerinin vergi öncesi ya da vergi düşüldükten sonra sunumu ile ilgili açıklamaları değiştirmemiştir. Bu değişiklikler geriye dönük olarak uygulanabilir. Yukarıda bahsi geçen sunum ile ilgili değişiklikler haricinde, UMS 1'deki değişikliklerin uygulanmasının kar veya zarar, diğer kapsamlı gelir ve toplam kapsamlı gelir üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

UMS 1 (Değişiklikler) Finansal Tabloların Sunumu
(Mayıs 2012'de yayımlanan Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi'nin bir parçası olarak)

Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi'nin* bir parçası olarak yayımlanan UMS 1'deki değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

UMS 1 standardı uyarınca muhasebe politikasında geriye dönük olarak değişiklik yapan ya da geriye dönük olarak finansal tablolarını yeniden düzenleyen ya da sınıflandırılan bir işletmenin bir önceki dönemin başı için de finansal durum tablosunu (üçüncü bir finansal durum tablosu) sunması gerekir. UMS 1'deki değişiklikler uyarınca bir işletmenin sadece geriye dönük uygulamanın, yeniden düzenlenmenin ya da yeniden sınıflandırma işleminin üçüncü finansal durum tablosunu oluşturan bilgiler üzerinde önemli etkisinin olması durumunda üçüncü finansal durum tablosu sunması gerekir ve ilgili dipnotların üçüncü finansal durum tablosuyla birlikte sunulması zorunlu değildir.

UFRS 9 Finansal Araçlar

Kasım 2009'da yayınlanan UFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. Ekim 2010'da yapılan UFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

UFRS 9'un getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- UFRS 9, UMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme* standardı kapsamında kayıtlara alınan tüm varlıkların, ilk muhasebeleştirilmeden sonra, itfa edilmiş maliyet veya gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmesini gerektirir. Belirli bir biçimde, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsilini amaçlayan bir yönetim modeli kapsamında elde tutulan ve belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerinin yapılmasına yönelik nakit akışlarına yol açan borçlanma araçları yatırımları genellikle sonraki dönemlerde itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülürler. Buna ek olarak, UFRS 9 standardı uyarınca işletmeler diğer kapsamlı gelir içindeki (alım satım amaçlı olmayan) özkaynak yatırımlarının gerçeğe uygun değerinde sonradan meydana gelen değişimlerin yalnızca kar veya zarar içinde muhasebeleştirilen temettü geliri ile birlikte diğer kapsamlı gelir içinde gösterilmesine yönelik sonradan değiştirilmesine izin verilmeyen bir seçim yapılabilir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

- UFRS 9'un finansal borçların sınıflandırılması ve ölçümü üzerine olan en önemli etkisi, finansal borcun (gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan olarak tanımlanmış borçlar) kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. UFRS 9 uyarınca, finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen ve söz konusu borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarı, tanımlanan borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin muhasebeleştirme yönteminin, kar veya zararda yanlış muhasebe eşleşmesi yaratmadıkça ya da artırmadıkça, diğer kapsamlı gelirden sunulur. Finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişikliklerin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen tutarı, sonradan kar veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılmaz. Hâlbuki UMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan borçlara ilişkin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen tüm değişim tutarı kar veya zararda sunulmaktaydı.

Grup yönetimi UFRS 9 uygulamasının ileride Grup'un finansal varlık ve yükümlülükleri üzerinde önemli derecede etkisi olmayacağını tahmin etmektedir. Ancak, detaylı incelemeler tamamlanıncaya kadar, söz konusu etkiyi, makul düzeyde, tahmin etmek mümkün değildir.

Konsolidasyon, müşterek anlaşmalar, iştirakler ve bunların sunumuyla ilgili yeni ve revize edilmiş standartlar

Mayıs 2011'de konsolidasyon, müşterek anlaşmalar, iştirakler ve bunların sunumuyla ilgili olarak UFRS 10, UFRS 11, UFRS 12, UMS 27 (2011) ve UMS 28 (2011) olmak üzere beş standart yayımlanmıştır.

Bu beş standardın getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

UFRS 10, UMS 27 *Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar* standardının konsolide finansal tablolar ile ilgili kısmının yerine getirilmiştir. UFRS 10'un yayımlanmasıyla SIC-12 *Konsolidasyon-Özel Amaçlı İşletmeler* yorumu da yürürlükten kaldırılmıştır. UFRS 10'a göre konsolidasyon için tek esas vardır, kontrol. Ayrıca UFRS 10, üç unsuru içerecek şekilde kontrolü yeniden tanımlamaktadır: (a) yatırım yaptığı işletme üzerinde güce sahip olması (b) yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kalması veya bu getirilerde hak sahibi olması (c) elde edeceği getirilerin miktarını etkileyebilmek için yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücünü kullanma imkânına sahip olması. Farklı örnekleri içerecek şekilde UFRS 10'nun ekinde uygulama rehberi de bulunmaktadır.

UFRS 11, UMS 31 *İş Ortaklıklarındaki Paylar* standardının yerine getirilmiştir. UFRS 11, iki veya daha fazla tarafın müşterek kontrolü olduğu müşterek anlaşmaların nasıl sınıflanması gerektiğini açıklamaktadır. UFRS 11'in yayımlanması ile UFRYK 13 *Müştereken Kontrol Edilen İşletmeler-Ortak Girişimcilerin Parasal Olmayan Katılım Payları* yorumu yürürlükten kaldırılmıştır. UFRS 11 kapsamında müşterek anlaşmalar, tarafların anlaşma üzerinde sahip oldukları hak ve yükümlülüklerine bağlı olarak müşterek faaliyet veya iş ortaklığı şeklinde sınıflandırılır. Buna karşın UMS 31 kapsamında üç çeşit müşterek anlaşma bulunmaktadır: müştereken kontrol edilen işletmeler, müştereken kontrol edilen varlıklar, müştereken kontrol edilen faaliyetler. Buna ek olarak, UFRS 11 kapsamındaki iş ortaklıklarının özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmesi gerekirken, UMS 31 kapsamındaki birlikte kontrol edilen ortaklıklar ya özkaynak yöntemiyle ya da oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilebilmektedir.

UFRS 12 dipnot sunumuna ilişkin bir standart olup bağlı ortaklıkları, müşterek anlaşmaları, iştirakleri ve/veya konsolide edilmeyen yapısal şirketleri olan işletmeler için geçerlidir. UFRS 12'ye göre verilmesi gereken dipnot açıklamaları genel olarak yürürlükteki standartlara göre çok daha kapsamlıdır.

UFRS 10,11 ve 12'de yapılan değişiklikler, bu standartların ilk kez uygulanması sırasında bazı geçiş kurallarına açıklama getirmek amacıyla Haziran 2012 tarihinde yayınlanmıştır.

Geçiş kuralları ile ilgili olan değişikliklerle birlikte bu beş standart, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Bu tarih öncesinde tüm bu standartların birlikte uygulanması şartıyla erken uygulanmasına izin verilir. Grup yönetimi bu beş standardın uygulanmasının konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisinin olmayacağı kanaatindedir. Grup Yönetimi, UFRS 10 standardının uygulanmasının konsolide finansal tablolar üzerindeki etkisini belirlemek için daha detaylı bir analiz yapacaktır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri

UFRS 13, gerçeğe uygun değer ölçümü ve bununla ilgili verilmesi gereken notları içeren rehber niteliğindeki tek bir kaynak olacaktır. Standart, gerçeğe uygun değer tanımını yapar, gerçeğe uygun değer ölçümüyle ilgili genel çerçeveyi çizer, gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili verilecek açıklama gerekliliklerini belirtir. UFRS 13'ün kapsamı geniştir; finansal kalemler ve UFRS'de diğer standartların gerçeğe uygun değerinden ölçümüne izin verdiği veya gerektirdiği finansal olmayan kalemler için de geçerlidir. Genel olarak, UFRS 13'ün gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili açıklama gereklilikleri şu andaki mevcut standartlara göre daha kapsamlıdır. Örneğin, şu anda UFRS 7 *Finansal Araçlar: Açıklamalar* standardının açıklama gerekliliği olan ve sadece finansal araçlar için istenen üç-seviye gerçeğe uygun değer hiyerarşisine dayanan niteliksel ve niceliksel açıklamalar, UFRS 13 kapsamındaki bütün varlıklar ve yükümlülükler için zorunlu hale gelecektir.

UFRS 13 erken uygulama opsiyonu ile birlikte, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan dönemlerden itibaren geçerlidir.

Grup yönetimi, UFRS 13'ün Grup'un konsolide finansal tablolarında 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren uygulanacağını, bu yeni standardın uygulanmasının finansal tabloları etkileyebileceğini ve finansal tablolarla ilgili daha kapsamlı dipnotların verilmesine neden olacağını tahmin etmektedir.

UFRS 7 ve UMS 32 (Değişiklikler) Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi ve Bunlarla İlgili Açıklamalar

UMS 32'deki değişiklikler finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesine yönelik kurallar ile ilgili mevcut uygulama konularına açıklama getirmektedir. Bu değişiklikler özellikle "cari dönemde yasal olarak uygulanabilen mahsuplaştırma hakkına sahip" ve "eş zamanlı tahakkuk ve ödeme" ifadelerine açıklık getirir.

UFRS 7'deki değişiklikler uyarınca işletmelerin uygulamada olan bir ana netleştirme sözleşmesi ya da benzer bir sözleşme kapsamındaki finansal araçlar ile ilgili netleştirme hakkı ve ilgili sözleşmelere ilişkin bilgileri (örneğin; teminat gönderme hükümleri) açıklaması gerekir.

UFRS 7'deki değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Bu değişiklikler tüm karşılaştırılabilir dönemler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Ancak, UMS 32'deki değişiklikler geriye dönük olarak uygulanması şartı ile 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerli olacaktır.

Grup yönetimi UFRS 7 ve UMS 32'deki değişikliklerin uygulanmasının finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesiyle ilgili olarak gelecek dönemlerde daha fazla açıklama yapılması gerektirmeyeceğini düşünmektedir.

UMS 19 Çalışanlara Sağlayan Faydalar

UMS 19'a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklik, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece UMS 19'un önceki versiyonunda izin verilen 'koridor yönetimi' ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, konsolide bilançolarda gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, UMS 19'un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirim oranı sonucu hesaplanan 'net bir faiz' tutarı kullanılmıştır. UMS 19'a yapılan değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Grup yönetimi bu uygulamanın konsolide finansal tablolar üzerinde önemli bir etkiye sahip olmayacağını öngörmektedir. Ancak, detaylı incelemeler tamamlanıncaya kadar, söz konusu etkiyi, makul düzeyde, tahmin etmek mümkün değildir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Mayıs 2012’de yayımlanan yıllık iyileştirmeler 2009-2011 dönemi

Yıllık iyileştirmeler 2009-2011 Dönemi birçok UFRS’ye yapılan değişiklikleri içermektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. UFRS’lere yapılan değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- UMS 16 (değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar, ve
- UMS 32 (değişiklikler) Finansal araçlar: Sunum

UMS 16 (Değişiklikler)

UMS 16’daki değişiklikler, yedek parçaların, donanım ve hizmet donanımlarının UMS 16 uyarınca maddi duran varlık tanımını karşılamaları durumunda maddi duran varlık olarak sınıflandırılması gerektiği konusunda açıklık getirir. Aksi takdirde bu tür varlıklar stok olarak sınıflandırılmalıdır. Grup yönetimi UMS 16’da ki değişikliklerin konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını düşünmektedir.

UMS 32 (Değişiklikler)

UMS 32’deki değişiklikler, özkaynak araçları sahiplerine yapılan dağıtımlar ve özkaynak işlemleri maliyetleri ile ilgili gelir vergisinin UMS 12 *Gelir Vergisi* standardı uyarınca muhasebeleştirilmesi gerektiğini belirtir. Grup yönetimi 32’deki değişikliklerin konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını düşünmektedir.

UFRYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri

UFRYK 20 *Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri*’ndeyen alan açıklamalar maden üretimi sırasında oluşan yerüstü maden faaliyetleri ile ilgili atık temizleme maliyetleri (üretim aşamasındaki hafriyat (dekapaj) maliyetleri) için geçerlidir. İlgili yorum uyarınca madene erişimi sağlayan bu atık temizleme faaliyetine (dekapaj) ilişkin maliyetler belirli kurallara uyulması şartıyla duran varlık olarak (dekapaj faaliyetleri ile varlık) muhasebeleştirilir. Devam eden olağan işletme dekapaj faaliyetleri ile ilişkili maliyetler ise UMS 12 *Stoklar* standardı uyarınca muhasebeleştirilir. Dekapaj faaliyetleri ile ilgili varlıklar mevcut bir varlığın iyileştirilmesi ya da ilavesi olarak muhasebeleştirilir ve mevcut varlığın oluşturduğu kısmın özelliklerine bağlı olarak maddi duran ya da maddi olmayan duran varlık olarak sınıflandırılır.

UFRYK 20 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. UFRYK 20’yi ilk defa uygulayan işletmeler için özel geçiş hükümleri bulunmaktadır. Ancak, sunulan en erken dönemde ya da bu tarih sonrasında oluşan üretim aşamasındaki hafriyat (dekapaj) maliyetleri için UFRYK 20’de belirtilen açıklamalar uygulanmalıdır. Bu tür faaliyetler gerçekleştirilmediğinden Grup yönetimi UFRYK 20’nin Grup’un finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi olmayacağını düşünmektedir.

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarıyla ortaya çıkması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Bu tahmin ve varsayımlar düzenli olarak gözden geçirilmekte, düzeltme ihtiyacı olduğunda bu düzeltmeler ilgili dönem faaliyet sonuçlarına yansıtılmaktadır.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan önemli varsayımlar ve değerlendirmeler aşağıdaki gibidir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit akım tablosunun sunumu açısından, nakit ve nakit eşdeğerleri, kasadaki nakit varlığı, bankalardaki nakit para vadeli mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzeri değerler elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerin toplamı ile gösterilmektedir. Vadesi üç aydan kısa olan finansal yatırımlar, Seri XI, 29 nolu tebliğ gereğince nakit ve nakit benzerleri grubunda raporlanmaktadır.

Finansal Yatırımlar

Finansal yatırımlar, alım satım amaçlı (gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosunda muhasebeleştirilen) finansal varlıklar vadeye kadar elde tutulacak finansal yatırımlar ve satılmaya hazır finansal yatırımlar olarak üç grupta sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılmayan finansal yatırımların ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilmektedir.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlarındaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan menkul değerler ile vadesi üç aydan uzun olan bankalardan oluşmaktadır. Alım-satım amaçlı finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir. İlgili finansal varlığın edinimi ile ilgili işlem maliyetleri de gereğe uygun değere ilave edilmekte ve kayda alınmalarını takip eden dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerleme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir. Aktif bir piyasası olmayan alım satım amaçlı finansal yatırımlar, takip eden dönemlerde maliyet bedelinden gösterilmektedir. Alım satım amaçlı menkul değerlerin elde tutulması esnasında kazanılan faizler öncelikle faiz gelirleri içerisinde ve elde edilen kar payları temettü gelirleri içerisinde gösterilmektedir. Alım satım amaçlı menkul değerlerin alım ve satım işlemleri 'teslim tarihi'ne göre kayıtlara alınmakta ve kayıtlardan çıkartılmaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar, işletmenin vadeye kadar elde tutma niyet ve imkanının bulunduğu sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemeler içeren ve sabit bir vadesi bulunan, finansal yatırımlardır. Vadeye kadar elde tutulacak finansal yatırımlar, kayda alınmalarını takip eden dönemlerde etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan itfa edilmiş maliyet bedeli üzerinden gösterilmektedir. Yapılan değerleme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Etkin faiz yöntemi, finansal varlık (veya bir finansal varlık grubunun) itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz gelir ve giderlerinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı, finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince yapılacak gelecekteki tahmini nakit ödeme ve tahsilatlarını tam olarak ilgili finansal varlık veya borcun net defter değerine indirgeyen orandır.

Satılmaya hazır finansal yatırımlar, satılmaya hazır olarak tanımlanan, vadeye kadar elde tutulacak yatırım veya gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yatırım olarak sınıflanmayan finansal yatırımlardır. Satılmaya hazır finansal varlıklar, aktif bir piyasanın olması durumunda, gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirilir ve yapılan değerleme sonucunda oluşan kazanç ve kayıplar, bu varlık elden çıkarılıncaya kadar, özkaynak içerisinde gösterilir. Aktif bir piyasanın olmaması halinde ise, maliyet bedeli üzerinden değerlendirilir.

Ticari Alacaklar

Vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilmektedir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilmektedir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Ticari alacakların etkin faiz oranlarının bilinmemesi halinde emsal faiz oranı esas alınmaktadır. Emsal faiz oranı, ticari alacağın vadesine bağlı olarak tespit edilerek, efektif faiz oranı hesaplanmakta ve iskonto işleminde efektif faiz oranı kullanılmaktadır.

Ticari alacaklar içinde sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler reeskonta tabi tutularak etkin faiz oranı yönetimiyle indirgenmiş değerleri (itfa edilmiş maliyet değerleri) ile raporlanır. Ticari alacakların nominal tutarı ile itfa edilmiş değeri arasındaki fark, "UMS 39 Finansal Araçlar Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardına göre faiz gideri olarak muhasebeleştirilmektedir.

Şüpheli alacak karşılığı, gider olarak kayıtlara yansıtılmaktadır. Karşılık, Grup yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın doğası gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır. Bir alacağın şüpheli alacak olarak değerlendirilmesi için değişik göstergeler mevcut olup, bunlar aşağıdaki gibidir.

- a) Önceki yıllarda tahsil edilmeyen alacaklarına ilişkin veriler,
- b) Borçlunun ödeme yeteneği,
- c) İçinde bulunulan sektörde ve cari ekonomik ortamda ortaya çıkan olağanüstü koşullar.

UMS 1 'Finansal Tablolarının Sunumu' standardı gereği olarak, ticari alacaklar, işletmenin normal faaliyet dönemi içinde kullanılan işletme sermayesinin bir parçası olması nedeniyle, bilanço tarihinden itibaren on iki aydan daha uzun bir sürede tahsil edilecek olsalar bile kısa vadeli olarak sınıflandırılmaktadır.

Stoklar

Stoklar, maliyet veya net gerçekleşebilir değerden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların maliyeti tüm satım alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, hareketli ağırlıklı ortalama yöntemi ile belirlenir. Sabit genel üretim maliyetlerinin dönüştürme maliyetlerine dağıtımı, üretim faaliyetlerinin normal kapasitede olacağı varsayımına dayanmaktadır. Normal kapasite, planlanan bakım – onarım çalışmalarından kaynaklanacak kapasite düşüklüğü de dikkate alınarak, normal koşullarda bir veya birkaç dönem veya sezonda elde edilmesi beklenen ortalama üretim miktarıdır. Gerçek üretim düzeyi normal kapasiteye yakınsa, bu kapasite normal kapasite olarak kabul edilebilir.

Net gerçekleşebilir değer, işin normal akışı içinde tahmini satış fiyatından, tahmini tamamlama maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır. İlk madde ve malzemelerin yenileme maliyetleri, net gerçekleştirilebilir değeri yansıtan en iyi ölçü olabilir.

Stokların elde etme maliyetleri, her stok kalemi bazında net gerçekleşebilir değerine indirilir. Bu indirim, stok değer düşüklüğü karşılığı ayırmak suretiyle yapılır. Yani stokların maliyet bedelleri, net gerçekleşebilir değerden büyükse maliyet bedeli değer düşüklüğü karşılığı ayrılarak net gerçekleşebilir değere indirilmektedir. Aksi durumda herhangi bir işlem yapılmamaktadır.

Stoklar, vadeli ödeme koşuluyla alınmış olması halinde, peşin alım fiyatı ile ödenen fiyat arasındaki fark, finansman unsuru içerdiği takdirde, bu unsurlar finanse edildiği dönemde faiz gideri olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Bir maddi ve maddi olmayan duran varlık kaleminin maliyeti, sadece aşağıdaki koşulların olması durumunda varlık olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır.

- a) Bu kalemlerle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye aktarılmasının muhtemel olması ve
- b) İlgili kaleminin maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi,

Varlık olarak muhasebeleştirilme koşullarını sağlayan, bir maddi ve maddi olmayan duran varlık kalemi, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında maliyet bedeli ile ölçülür. Takip eden dönemlerde ise maliyet veya yeniden değerlendirme yöntemlerinden biri kullanılarak değerlendirilir.

Duran varlıkların ilk maliyetleri gümrük vergilerini, iade edilmeyen alım vergilerini varlık çalışır hale ve kullanım yerine getirilene kadar oluşan direkt maliyetlerini de içeren satın alım fiyatından oluşur.

Maliyet modeli, maddi ve maddi olmayan duran varlığın maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklükleri çıkarılarak sunulmasıdır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Yeniden değerlendirme modeli, gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebilen bir maddi ve maddi olmayan duran varlık kalemi, varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, yeniden değerlendirilmiş tutarı üzerinden gösterilir. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden, müteakip birikmiş amortisman ve müteakip birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerdir. Yeniden değerlendirmeler, bilanço tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer kullanarak bulunulacak tutarın defter değerinden önemli ölçüde farklı olmasına neden olmayacak şekilde düzenli olarak yapılır. Grup, maddi duran varlıklarda önemli değişimlerin olduğuna ilişkin belirtilerin olması halinde yeniden değerlendirme modelini, kullanmakta olup, maddi olmayan duran varlıklar için aktif bir piyasaasının olmaması nedeniyle maliyet modelini kullanmaktadır.

Bir maddi duran varlık kalemi yeniden değerlendirildiğinde, yeniden değerlendirme tarihindeki birikmiş amortisman varlığın brüt defter değerindeki değişiklik ile orantılı olarak düzeltilmekte ve böylece yeniden değerlendirme sonrasındaki varlığın defter değeri, yeniden değerlendirilmiş tutarına eşit olmaktadır.

Amortisman normal ve hızlandırılmış amortisman yöntemlerine ve kıst esası dikkate alınarak aşağıda belirtilen faydalı ömür ve yöntemlere göre hesaplanır.

Şirket amortismanına tabi tüm kıymetlerine normal amortisman yöntemi ile amortisman hesaplamaktadır.

	Faydalı Ömür (Yıl)	Yöntem
Binalar	50	Normal
Makine, tesis ve cihazlar	5-13	Normal
Taşıt, araç ve gereçleri	5-10	Normal
Döşeme ve demirbaşlar	2-15	Normal
Diğer Maddi Duran varlıklar	2	Normal
Özel Maliyetler	5	Normal
Haklar	5	Normal
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar (bilgisayar yazılımları)	2-5	Normal

* Otel'de kullanılan, havlu, çarşaf, perde, döşeme örtü, masa örtüsü ve yastık gibi demirbaşlar %50 oranında amortismanına tabi tutulmuştur.

Faydalı ömür ve amortisman yöntemi düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak yöntemin ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik fayda ile uyumlu olup olmadığına dikkat edilmektedir.

Arsa ve binalar, birlikte alındıklarında dahi ayrılabilir bir maddi duran varlıktır ve ayrı olarak muhasebeleştirilirler. Faydalı ömürleri tespit edilemeyen, diğer bir ifade ile sınırsız faydalı ömrüne sahip olan arsa ve araziler gibi varlıklar için ise amortisman ayrılmamaktadır.

Maddi duran varlıkların taşınan değerlerinin geriye kazanılmayacağına ilişkin olarak mevcut şartlarda ortaya çıkan olay ve değişikliklerin bulunması durumunda maddi duran varlıkların değerinde bir düşüklük olup olmadığı incelenmektedir. Bu tür belirtilerin olması veya taşınan değerlerin gerçekleşebilir değeri aşması durumunda ilgili aktifler gerçekleşebilir değerlerine indirgenmektedir. Gerçekleşebilir değer varlığın net satış fiyatı ve kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri bulunurken, tahmin edilen gelecekteki nakit akımları o varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenir. Tek başına bağımsız olarak büyük tutarlarda nakit girişi oluşturmayan varlıklar için gerçekleşebilir değer, o varlığın ait olduğu nakit oluşturan birim için hesaplanır. İlgili maddi duran varlık, kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulmaktadır. Maddi duran varlıkların amortisman tutarları ile değer düşüklüğü zararları gelir tablosunda genel yönetim giderleri, hizmet üretim maliyeti ve satışların maliyeti kalemlerine kaydedilmektedir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Maddi olmayan duran varlıklar, marka, haklar ve diğer maddi olmayan kalemleri (bilgisayar yazılımları) temsil etmektedir. Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 Tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 Tarihi itibarıyla enflasyonunun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 31 Aralık 2004 tarihinden sonra satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları, ilgili varlıkların faydalı ömürleri üzerinden, satın alım tarihinden itibaren iktisadi ömür senelerini aşmamak kaydıyla doğrusal amortisman yönetimi kullanılarak ayrılmıştır. Maddi olmayan duran varlıkların itfa payları, gelir tablosunda genel yönetim giderleri, hizmet üretim maliyeti ve satışların maliyeti kalemlerine kaydedilmektedir.

Firma, mülkiyeti 'Maliye Hazinesi' adına kayıtlı olan Antalya İli, Alanya ilçesi, Kargıcak Köyü, tapunun 192 Ada 14 nolu Parselinde kayıtlı olan 'Orman' vasıflı taşınmazın daimi ve müstakil üst hakkına 49 yılına sahip bulunmaktadır. Firma adına tescil edilmiş olan, 105.300,00 m² yüzölçümüne sahip bu kısım üzerine 5 yıldızlı otel yapmıştır.

Grup, 27.05.2011 Tarihinde Antalya İli, Alanya ilçesi, Kargıcak Köyünde bulunan Utopya World Otel'in Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında değeri tespiti için Alanya 1. Asliye Hukuk Mahkemesine başvurup, değeri tespiti yapılmıştır. Raporlamada söz konusu mahkeme tarafından tespit edilen değer esas alınmıştır. (Not 18)

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, net defter değeri ile satış tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve gelir tablosunda ilgili diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesaplarına yansıtılır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, aşağıda yer alan amaçlardan ziyade, kira gelirleri ve değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkullerdir. (arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi)

- a) Mal veya hizmet üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya
- b) Normal iş akışı çerçevesinde satılmak

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri veya sermaye kazancı (değer artış kazancı) ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, aşağıda belirtilen koşulların sağlanmış olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilmektedir.

- a) Gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve
- b) Yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması,

Yatırım amaçlı gayrimenkul başlangıçta maliyeti ile ölçülmektedir. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dahiledilmektedir. Ancak finansal kiralama yoluyla alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul sonraki dönemlerde, gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yönteminden biri seçilerek değerlendirilmekte olup, Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesinde gerçeğe uygun değer yöntemi kullanmıştır.

Bir maddi duran varlık kalemi yeniden değerlendirildiğinde, yeniden değerlendirme tarihindeki birikmiş amortisman, varlığın brüt değerindeki değişikliklerle orantılı olarak düzeltilmekte ve böylece yeniden değerlendirme sonrasındaki varlığın defter değeri yeniden değerlendirilmiş tutarına eşit olmaktadır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç ve kayıplar, olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilmekte olup, diğer faaliyet gelir/giderleri içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

Amortisman, normal amortisman yöntemine göre kıst esası dikkate alınarak aşağıda belirtilen faydalı ömür ve yöntemlere göre hesaplanır.

	<u>Faydalı Ömür (Yıl)</u>	<u>Yöntem</u>
Binalar	50	Doğrusal

Arsa ve binalar, birlikte alındıklarında dahi ayrılabilir bir maddi duran varlıktır ve ayrı olarak muhasebeleştirilirler. Faydalı ömürleri tespit edilemeyen, diğer bir ifade ile sınırsız faydalı ömrüne sahip olan arsa ve araziler gibi varlıklar için ise amortisman ayrılmamaktadır.

Firma, Şirket ortağı Zekai DURSUN adına kayıtlı bulunan Ankara İli Çankaya İlçesi 441.Cadde 486.Sokak No: 10 adresindeki dükkanı Değerleme şirketine değer tespiti yaptırmış ve bu değer üzerinden satın alarak binalar hesabına kaydetmiştir. Söz konusu dükkan 2011 yılında kiraya verilerek kira geliri elde edilmeye başlanmıştır. Bu nedenle binalar hesabından, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır. Ekspertiz raporunda arsa payı ayrı olarak gösterilmiştir. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında ekspertiz raporuna göre söz konusu dükkanın arsa payı ayrı, bina değeri ayrı olarak gösterilmiş ve ayrı ayrı raporlanmıştır.

Grup, daha önceki dönemde arsa ve araziler ve binalar hesabında görünen bazı gayrimenkulleri satmaya ve kiralamaya karar vermiştir. Söz konusu gayrimenkuller şirket yönetimince alınan bu kararlar doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır.

2012 yılında yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına aktarılan gayrimenkullerin değeri 3.567.589 TL'dir. Önceki dönemde bu hesapta yer alan tutar ile birlikte dönem sonunda hesapta gösterilen gayrimenkullerin toplam değeri 3.790.361 TL'dir.

Şerefiye

İşletme birleşmesinde elde edilen şerefiye; bireysel olarak tespit edilmeleri ve ayrı olarak muhasebeleştirilmeleri imkanı olmayan varlıklardan beklenen gelecekteki ekonomik yararlar için edinen işletme tarafından yapılan ödemeyi ifade eder. Şerefiye, diğer varlıklardan veya varlık gruplarından bağımsız olan nakit akışları yaratmaz ve genellikle birden fazla nakit yaratan birimin nakit akışına katkıda bulunur.Şerefiye bazen, zorunlu olarak bireysel nakit yaratan birimlere değil, sadece nakit yaratan birimler grubuna dağıtılabilir. Sonuç olarak, işletme içi yönetsel amaçlarla şerefiyenin izlendiği işletmenin en alt seviyesi, bazen şerefiyenin ilgili olduğu ancak dağıtılmadığı bir grup nakit doğuran biriminden oluşur.Nakit doğuran birimlerin bulunmadığı veya nakit yaratan birimin nakit akışına katkıda bulunmadığı ve gelecekte ekonomik fayda olasılığının bulunmadığı birleşmelerde ortaya çıkan ve şerefiye olarak nitelendirilmeyen tutarlar aktifleştirilmeden doğrudan giderle ilişkilendirilmektedir.

Bütün işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesinde satın alma yöntemi uygulanmaktadır.

- İktisap eden işletmenin belirlenmesi,
- İşletme birleşmesi maliyetinin belirlenmesi ve
- Birleşme tarihinde işletme birleşmesi maliyetinin edinilen varlıklar ve üstlenilen yükümlülükler ile koşullu yükümlülüklerle dağıtılması,

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Şerefiye, satın alınan ortaklığın veya satın alınan varlıkların satın alım tarihindeki maliyeti ile net aktiflerinin (satın alınan varlıklar için varlığın) gerçeğe uygun değerleri arasında kalan farktır. Satınalma bedeli, satın alınan net aktiflerin gerçeğe uygun değerinin üstündeyse, aradaki fark şerefiye olarak bilançoya yansıtılır. Eğer satınalma bedeli, satın alınan net aktiflerin gerçeğe uygun değerinin altındaysa, aradaki fark birleşme karı olarak (negatif şerefiye) gelir tablosuna yansıtılır.

Şirket, 2012 yılında Aydemir Elektrik Üretim A.Ş.'nin % 99'unu satın almıştır. Satın alma maliyeti satın alınan net aktiflerin gerçeğe uygun değerinin altındadır. Aradaki fark negatif şerefiye olarak hesaplanmış UFRS/TFRS 3 Paragraf 56 gereğince satın alma maliyeti yeniden gözden geçirilmiş ve bu gözden geçirme sonucunda kalan fark gelir kaydedilmiştir.

UFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'ne göre şerefiyenin geri kazanılabilir değerinin kayıtlı değerinden düşük olduğu ve varlıkta değer düşüklüğü göstergesi sayılabilecek hususların var olması durumunda şerefiye ile ilgili olarak değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır. Satın alınan işletmenin faaliyetlerinde ciddi değişiklikler olması, satın alma tarihinde yapılmış olan ileriye dönük tahminler ile fiili sonuçlar arasında ciddi farklılıkların bulunması, satın alınmış olan işletmeye ait ürünün, servisin veya teknolojinin kullanım dışı kalması ve varlığın kayıtlı değerinin geri kazanılabilir olmadığını gösteren diğer benzer hususların bulunması varlıkta değer düşüklüğü göstergesi sayılabilecek hususlar olarak değerlendirilmektedir.

Vergilendirme ve Ertelenmiş Vergi

Grup'un vergi gideri/geliri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin/gelirinin toplamından oluşur.

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilmeyen veya indirilmeyen kalemleri hariç tuttuğundan dolayı, gelir tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasalaşmış ya da yasalaşması kesin olan vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ödenecek cari vergi tutarları, aynı vergi otoritesine ödemiş veya ödenecek olması durumunda peşin ödenen vergi tutarlarıyla netleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü de aynı şekilde netleştirilmektedir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. (bilanço yöntemi/bilanço yükümlülüğü yöntemi) Bu farklar indirilebilir ve vergilendirilebilir olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

Vergisel açıdan indirilebilir gider niteliğindeki bütün geçici farklar için, ileriki dönemlerde bu giderlerin indirilmesine yetecek kadar vergiye tabi gelir oluşacağının kuvvetle muhtemel olması gerekmekte ve işlemin bir işletme birleşmesinin parçası olmaması veya borcun ilk muhasebeleştirilmesinden kaynaklanmamış olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Vergiye tabi tüm geçici farklar ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilir. Ancak şerefiyenin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında ortaya çıkan bir varlık veya borcun ilk muhasebeleştirilmesi sırasında ortaya çıkan veya işletme birleşmesi niteliğinde olmayan işlemlerden kaynaklanan geçici farklar için ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmez.

Ertelenen vergi hesaplamasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan yasalaşmış vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. (Not 35)

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Kiralamalar

Finansal Kiralama

Grup'a kiralanılan varlığın mülkiyeti ile ilgili bütün risk ve faydaların devrini öngören finansal kiralamalar, finansal kiralamanın başlangıç tarihinde, kiralamaya söz konusu olan varlığın gerçeğe uygun değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı esas alınarak yansıtılmaktadır. Finansal kira ödemeleri kira süresi boyunca, her dönem için geriye kalan borç bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı üretecek şekilde anapara ve finansman gideri olarak ayrılmaktadır. Finansman giderleri dönemler itibarıyla doğrudan gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Aktifleştirilen kiralanan varlıklar, varlığın tahmin edilen faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulmaktadır.

Operasyonel Kiralama

Kiraya veren tarafın kiralanılan varlığın tüm risk ve menfaatlerini kendinde tuttuğu kiralamalar operasyonel kiralama olarak sınıflandırmaktadır. Operasyonel kira ödemeleri konsolide kapsamlı gelir tablosunda kira süresi boyunca doğrusal olarak gider kaydedilmektedir.

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı Şirket personelinin 'Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılması veya en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak iş ilişkisinin kesilmesi, askerlik hizmeti için çağırılması veya vefatı durumunda doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığın bilanço tarihine indirgenmiş değerini ifade eder.(Not 24) Kıdem tazminatı yükümlülüklerinin indirgenmesi için aktüeryal değerlendirme yöntemi kullanılmıştır. Bunun için de aktüeryal varsayımlar yapılmıştır. Bunlardan en önemlisi ise indirgemede kullanılan iskonto oranıdır.

İşten ayrılma sonrasında fayda yükümlülüklerini (kıdem tazminatı karşılıklarını) iskonto etmek için kullanılacak oran bilanço tarihindeki yüksek kaliteli kurumsal senetlere ilişkin piyasa getirilerine bakılarak belirlenir. Bu gibi senetler için derin bir piyasanın bulunmamasından dolayı devlet tahvillerinin (bilanço tarihindeki) piyasa getirileri (bileşik faiz oranları) dikkate alınarak reel faiz oranı kullanılmıştır. Diğer bir ifadeyle enflasyon etkisinden arındırılmış faiz oranı (reel faiz oranı) kullanılmaktadır. (Not 24)

Bu çerçevede iş kanuna tabi kuruluşlarının tüm personelin emekliye ayrılması veya en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak iş ilişkisinin kesilmesi, askerlik hizmeti için çağırılması veya vefatı durumunda doğacak gelecekteki olası yükümlülük tutarları için, aktüeryal yöntemle ' Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uluslar arası Muhasebe Standardı'na (UMS19) uygun olarak kıdem tazminatı karşılığı hesaplanmış ve ilişikteki finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılıklarının hesaplanmasında kullanılan varsayımlar Not 24'te açıklanmıştır.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler

Karşılıklar ancak Şirket'in geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü (yasal ya da yapısal) varsa, bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkarılma olasılığı mevcut (kuvvetle muhtemel) ise ve yükümlülüğün tutarı güvenilir bir şekilde belirlenebiliyorsa kayıtlara alınır.

Bir karşılığa ilişkin yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli harcamaların bir kısmının veya tamamının diğer bir tarafça tazmin edilmesi beklendiği durumlarda, ilgili tazminat finansal tablolarda muhasebeleştirilir. Ancak ilgili tazminatın işletmenin yükümlülüğü yerine getirmesi durumunda elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması gerekmektedir.

Karşılık ayrılmasında üç yöntemden biri kullanılmaktadır. Bu yöntemlerden ilki, paranın zaman değerinin önemli olması durumunda uygulanmaktadır. Paranın zaman içindeki değer kaybı önem kazandığında karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderlerin bilanço tarihindeki indirgenmiş değeriyle yansıtılır. İndirgenmiş değer kullanıldığında, zamanın ilerlemesinden dolayı karşılıklarında meydana gelecek artışlar faiz gideri olarak kaydedilir. Paranın zaman değerinin önemli olduğu karşılıklarda tahmini nakit akışlarını belirlemede hiçbir risk ve belirsizlik olmadığı varsayılarak, tahmin edilen nakit akışıyla aynı vadedeki devlet

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

tahvillerine dayandırılan risksiz iskonto oranı kullanılarak indirgenmektedir. İkinci yöntem ise beklenen değer yöntemidir. Bu yöntem karşılığın büyük bir küme ile ilgili veya çok sayıda olayla ilgili olması durumunda kullanılmakta olup, yükümlülük tüm olası sonuçlar dikkate alınarak tahmin edilmektedir.

Üçüncü yöntem ise, tek bir yükümlülüğün veya olayın olması halinde gerçekleşmesi en muhtemel sonuç tahmin edilerek karşılığın finansal tablolara yansıtılmasıdır.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmayıp, şarta bağlı yükümlülükler ve varlık olarak değerlendirilerek dipnotlarda açıklanır. (Bkz Not 22-23)

Hasılat

Gelir, ekonomik faydanın işletmeye geleceğinin muhtemel olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebildiği zaman kaydedilmektedir. Gelirler, indirimler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirlerin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

Mal Satışı

Satılan malların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Net satışlar, indirimler ve komisyonlar düşüldükten sonraki faturalanmış satış bedelinden oluşmaktadır.

Hizmet Satışı

Hizmet satışından doğan gelir ölçülebilir bir tamamlanma derecesine ulaşıldığı zaman oluşmuş sayılır. Yapılan anlaşmadan elde edilecek gelirin güvenilir bir şekilde ölçülmediği durumlarda gelir, katlanılan giderlerin geri kazanabilecek tutarı kadar kabul edilir.

Faiz

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış olur.

Temettü

Ortakların kar payı alma hakkı doğduğu anda gelir kazanılmış kabul edilir.

Hasılat alınan veya alınacak olan bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Satışların vadeli yapılması durumunda, satış bedelinin nominal tutarı ile gerçeğe uygun değeri (iskonto edilmiş değer) arasındaki fark, 'UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme Standardı'na göre faiz geliri olarak muhasebeleştirilir.

Hizmet satışına ilişkin bir işlemin sonucunun güvenilir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, işlemle ilgili hasılat işlemin bilanço tarihi itibarıyla tamamlanma düzeyi dikkate alınarak muhasebeleştirilir.

Bir hizmet işleminin tamamlanma düzeyi çeşitli yöntemler kullanarak belirlenmektedir. İşlemin niteliğine göre, güvenilir biçimde ölçüm sağlayan yöntem kullanılmaktadır. İşlemin niteliğine bağlı olarak bu yöntemler şunlardır;

- a) yapılan işe ilişkin incelemeler,
- b) bilanço tarihine kadar yapılan hizmetlerin verilecek toplam hizmetlere oranı ve
- c) İşlemin tahmini toplam maliyetleri içinde bu güne kadar katlanılan maliyetlerin oranı

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE

FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri/Giderleri

Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri/giderleri, vadeli satışlar ve alımların üzerinde bulunan finansal gelirler ve giderleri temsil eder. Bu gelirler ve giderler, kredili satış ve alımların süresi boyunca etkin faiz oranı yöntemi ile hesaplanır ve finansman gelir ve giderleri kalemi altında gösterilir.

Borçlanma Maliyetleri

Bir özellikli varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçümleri ve gelecekteki ekonomik yararlarından işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, özellikli varlığın maliyetine dahil edilir. Bunun dışındaki borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

Takip eden dönemlerde, iskonto edilmiş değer ile finansal tablolarda gösterilir, sağlanan nakit girişi ile geri ödeme değeri arasındaki fark, gelir tablosunda borçlanma süresi boyunca giderleştirilir.

Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç net dönem karından veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanır. Dönem içinde dolaşımda bulunan hisse adedinin ağırlıklı ortalaması kaynaklarda bir artış oluşturmada basılan hisseler (bedelsiz) göz önünde bulundurularak hesaplanır.

Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar

Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılma kriterlerini sağlayan varlıklar; defter değerleri ile satış için katlanılacak maliyetler düşülmüş gerçeğe uygun değerlerinden düşük olanı ile ölçülür ve söz konusu varlıklar üzerinden amortisman ayırma işlemi durdurulur ve Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılma kriterlerini sağlayan varlıklar finansal durum tablosunda (bilançoda) ayrı olarak sunulur;

Satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan duran varlıkların ölçümü

İşletme satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan bir duran varlığı defter değeri ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile ölçer. Yeni edinilmiş bir varlığın satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılma koşullarını karşılaması halinde ilgili varlığın daha önce sınıflandırılmamış olması koşuluyla ilk muhasebeleştirilmesi sırasında defter değeri (örneğin, maliyeti) ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile ölçülmesi sonucunu doğurur.

Satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan duran varlıkların sunumu

Bir işletme, satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan bir duran varlığı ve satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan elden çıkarılacak bir varlık grubunun içindeki varlıklarını finansal durum tablosunda (bilançoda) diğer varlıklardan ayrı olarak gösterir. Satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan elden çıkarılacak bir varlık grubuna ilişkin borçlar da finansal durum tablosu (bilançoda) diğer borçlardan ayrı olarak gösterilir. Bu varlık ve borçlar mahsup edilmez ve tek bir tutar olarak gösterilmez. Satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan varlık ve borçların ana sınıfları finansal durum tablosu (bilanço) üzerinde ayrı ayrı veya dipnotlarda açıklanır. İşletme, diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirdiği satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan duran varlık ile ilişkili herhangi bir birikmiş gelir veya gider tutarını ayrı ayrı gösterir. Elden çıkarılacak varlık grubunun, edinildiğinde satış amaçlı sınıflandırılma kriterlerine uyan yeni edinilmiş bir bağlı ortaklık olması durumunda, varlık ve borçların ana sınıflamalarına ilişkin açıklamanın yapılması gerekmez.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Finansal Araçlar

Finansal Araçların Kayda Alınması ve Kayıttan Çıkarılması

Grup, finansal aktif veya finansal pasifleri sadece ve sadece finansal enstrümanın sözleşmesine taraf olduğu takdirde bilançosuna yansıtmaktadır. Grup finansal aktifi veya finansal aktifin bir kısmını sadece ve sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan hakları üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkarır. Grup finansal pasifi sadece ve sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bir finansal aracın bilgili ve istekli taraflar arasındaki bir cari işlemde, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi bir şekilde belirlenir.

Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Grup tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemleri kullanılarak belirlenmiştir. Ancak, gerçeğe uygun değer tahmininde piyasa verilerinin yorumlanmasında takdir kullanılır. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği değerlerin göstergesi olmayabilir.

Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, gerçeğe uygun değeri belirlenebilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen döviz cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Bu tür finansal araçlardan ortaya çıkan kur farkı gider/gelirleri finansal gider/gelir hesabında raporlanmaktadır.

Kasa ve banka (mevduatlar dahil) maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerinin, kısa vadeli olmaları ve alacak kayıplarının ihmal edilebilir olması dolayısıyla kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Kasa ve vadesiz mevduatta yer alan dövizli bakiyelerin değerlendirilmesi sonucu ortaya çıkan kur farkı gider/gelirleri, finansal gider/gelir hesabında raporlanmaktadır. Vadeli mevduat (bloke ve blokesiz) tutarı etkin faiz yöntemine göre değerlendirilmekte olup, kazanç ve kayıplar, finansal gider/gelir hesabında raporlanmaktadır. Yatırım fonlarına ilişkin kazanç ve kayıplar, menkul kıymet satış karı/zararı olarak finansman gider/gelir hesabında raporlanmaktadır.

Menkul kıymet yatırımlarının gerçeğe uygun değerleri bilanço tarihindeki piyasa fiyatları esas alınarak tahmin edilmiştir.

Ticari Alacaklar, etkin faiz yöntemine göre değerlendirilmekte olup, doğan kazanç ve kayıplar, satışlar ve finansman gider/gelirleri ile ilişkilendirilmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Kısa ve uzun vadeli banka kredileri, itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir. Döviz cinsinden olan uzun vadeli krediler dönem sonu kurlarından çevrilir ve bundan dolayı gerçeğe uygun değerleri kayıtlı değerlerine yaklaşmaktadır.

Ticari borçlar, itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir. UMS 1 gereği olarak, ticari borçlar işletmenin normal faaliyet dönemi içinde kullanılan işletme sermayesinin bir parçası olması nedeniyle, bilanço tarihinden itibaren on iki aydan daha uzun bir sürede ödenecek olsalar bile kısa vadeli olarak sınıflandırılmaktadır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Grup'un finansal borcunu raporlama dönemi sonrası en az on iki ay içinde yeniden finanslamayı veya döndürmeyi planlaması ve tercih etmesi durumunda, bu borç kısa dönemde ödenecek olsa bile, uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Ancak, borcun yeniden finansmanı veya dönüştürülmesi işletmenin tercihi değilse (örneğin, yeniden finansman sözleşmesinin mevcut olmaması) yeniden finansman olasılığı dikkate alınmaz ve borç kısa vadeli olarak sınıflandırılır.

Ticari ve finansal borçlar etkin faiz yöntemine göre değerlendirilmekte olup, doğan kazanç ve kayıplar, satışların maliyeti ve finansman gider/gelir ile ilişkilendirilmektedir.

UMS 39 ' Finansal Araçlar; Muhasebeleştirme ve Ölçme' standardına göre finansal varlıklar dört grup olarak, finansal yükümlülükler iki grup olarak sınıflandırılmaktadır. Finansal varlıklar; gerçeğe uygun değer (GUD) farkı gelir tablosuna yansıtılan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır değerleri içermektedir. Finansal yükümlülükler ise, gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan ve diğer finansal yükümlülükler olmak üzere iki grup olarak sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer ölçümleri, her bir finansal varlık ve borçla ilgili muhasebe politikalarında açıklanmış olup, herhangi bir değerlendirme işlemi gerektiren başka bir olay yoktur. Kasa ve bankaların defter değerleri gerçeğe uygun değere yakın olduğu kabul edilmektedir.

Finansal Risk Yöntemi

Tahsilat Riski

Şirket'in tahsilat riski genel olarak ticari alacaklarından dolayı söz konusu olabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetiminin geçmiş tecrübeleri ile birlikte piyasa koşulları ışığında değerlendirilmekte ve uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. (Not 38 - 39)

Kur Riski

Kur riski herhangi bir finansal enstrüman değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğmaktadır. Şirket'in işletme yatırım ve finansman faaliyetlerinden doğan dövizli işlemlerinin rapor tarihi itibarıyla bakiyeleri Not 38'de açıklanmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu(-) olduğu için, kurların yabancı para lehine arttığı durumlarda (Yabancı Paranın TL karşısında değer kazandığı durumlarda) yabancı para riski oluşturmaktadır. (Not 38 - 39)

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin finansal araçlara ilişkin taahhütlerini yerine getirmek için fon temininde güçlüklerle karşılaşma riskini ifade eder. Şirket aktif ve pasiflerini vadesel dağılımını dengeleyerek likidite riskini yönetmektedir. (Not 38 - 39)

İlişkili Taraflar

UMS 24 ' İlişkili Tarafların Açıklamaları Standardı ' ; hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edilebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yöntemi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

Bu finansal tablolar açısından Şirket'in ortakları ve Şirket ile dolaylı sermaye ilişkisinde olan firmalar, yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticiler ile diğer kilit yönetici personeller ' ilişkili taraflar' olarak tanımlanmaktadır. Kilit yönetici personel, Şirket'in (idari ya da diğer) herhangi bir yöneticisi de dahil olmak üzere faaliyetlerini planlama, yönetme ve kontrol etme yetki ve sorumluluğuna doğrudan veya dolaylı olarak sahip olan kişileri kapsamaktadır.(Not 37)

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkin taraflara yapılan işlemler genel olarak piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmiştir.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. UMS 10, 'Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylara İlişkin Uluslararası Muhasebe Standardı' hükümleri uyarınca bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir.

Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Grup söz konusu ilgili dipnotlarda açıklamaktadır. (Bkz Not 40)

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosu açısından, nakit; işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı kapsar. Nakit benzerleri ise, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan yatırımlardır. Nakit benzerleri, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırımlar amacıyla veya diğer amaçlarla kullanılmayan varlıklardır. Bir varlığın nakit benzeri olarak kabul edilebilmesi için, değeri kesinlikle saptanabilen bir nakde dönüştürülmesi ve değerindeki değişim riskinin ise önemsiz olması şarttır. Buna göre, vadesi 3 ay veya daha az olan yatırımlar nakit benzeri yatırım olarak kabul edilir. Öz sermayeyi temsil eden menkul kıymetlere yapılan yatırımlar, özünde nakit benzerleri olmadıkça nakit benzeri olarak kabul edilmez (Örneğin, vadesine kısa bir süre kala iktisap edilen ve üzerinde belirli bir itfa tarihi bulunan imtiyazlı hisse senetleri)

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir. (Bkz Not 6)

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Kasa	61.737	134.278
Vadesiz Banka Hesapları	129.460	326.231
TL	107.227	320.475
AVRO	20.859	3.860
USD	1.365	1.894
GBP	9	2
Vadeli Banka Hesapları	110.982	52.123
TL	18.330	52.123
USD	92.652	-
Toplam	302.179	512.632

Şirket, net varlıklarındaki, değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere nakit akım tabloları düzenlemektedir.

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akımlarını gösterir Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akımlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Faaliyet Bölümlerine Göre Raporlama

Faaliyet bölümü, bir işletmenin;

- (a) Hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği (aynı işletmenin diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere) işletme faaliyetlerinde bulunan,
- (b) Faaliyet sonuçlarının bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve
- (c) Hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısmını ifade etmektedir.

Raporlanabilir Bölümler

Şirket, her bir faaliyet bölümüne ilişkin aşağıdaki bilgiler ayrı olarak raporlar;

- (i) Yukarıdaki paragraflara (a,b ve c paragrafları) uygun olarak belirlenmiş olanları veya ilgili bölümlerin iki veya daha fazlasının bir araya getirilmesinden elde edilen sonuçları ve
- (ii) Aşağıdaki sayısal alt sınırlar maddesinde sunulan eşik değerleri geçenleri ayrı olarak raporlamaktadır.

Sayısal Alt Sınırlar

Şirket, aşağıdaki sayısal alt sınırlarından herhangi birini karşılayan faaliyet bölümüne ilişkin bilgiyi ayrı raporlar,

- (a) İşletme dışı müşterilere yapılan satışlar ve bölümler arası satışlar veya transferler de dahil olmak üzere raporlanan hasılatının, işletme içi ve dışı tüm faaliyet bölümlerinin toplam hasılatın %10'unu veya daha fazlasını oluşturması,
- (b) Raporlanan karının ve zararının mutlak tutarlarını zarar bildirmemiş olan tüm faaliyet bölümlerinin birleştirilerek raporlanmış zararının mutlak rakamlarla %10'u veya daha fazla olması,
- (c) Varlıklarının, tüm faaliyet bölümlerinin toplam varlıklarının %10'u veya daha fazlası olması.

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları ile Belirsizliklerin Kaynakları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları, geçmiş tecrübe, diğer faktörler ile o günün koşullarıyla gelecekteki olaylar hakkında makul beklentiler dikkate alınarak sürekli olarak değerlendirilir. Bu tahmin ve varsayımlar, yönetimlerin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterilebilir.

Grup finansal tablolarını hazırlarken kullandığı önemli tahminler ve varsayımlara aşağıdaki dipnotlara yer verilmiştir.

Not 2	Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi
Not 35	Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülükleri
Not 22, 23	Karşılıklılar Koşullu Varlık ve Yükümlülükler, Taahhütler
Not 24	Kıdem tazminatı karşılığı
Not 2, 18, 19 karşılıkları	Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri ve değer düşüklüğü

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Not 37	İlişkili Taraf Açıklamaları
Not 10, 38, 39	Ticari alacaklar değer düşüklüğü karşılığı
Not 26	Gelir Tahakkukları

Bilanço tarihinde, gelecek raporlama döneminde varlık ve yükümlülükler üzerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek belirli bir risk taşıyan ve gelecek dönem ile ilgili olan varsayımlar ve hesaplanma belirsizliğinin kaynakları aşağıda açıklanmıştır.

- Ertelenmiş vergi, ileriki yıllarda vergilendirilebilir gelirin oluşmasının muhtemel olduğu tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilir gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi taşıyan geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Grup 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla taşıyan vergi zararlarını tekrar gözden geçirmiştir.
- Faydalı ömürlerin belirlenmesi, şüpheli alacak karşılığının belirlenmesi (Not 10 ve 38, 39) dava ve diğer borç karşılıklarının hesaplanması (Not 22, 23) ve kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması (Not 24) sırasında da yönetim tarafından bazı varsayımlar ve öngörüler kullanılmıştır.

DİPNOT.3: İŞLETME BİRLEŞMELERİ

AYDEMİR Elektrik Üretim Anonim Şirketi:

Şirket; AYDEMİR Elektrik Üretim Anonim Şirketi nin % 99 hissesinin satın alınarak Utopya Grubuna katılmasına 14 Aralık 2012 tarihinde karar vermiştir. Satın alma işlemleri 31 Aralık 2012 tarihine kadar tamamlanmış, ancak gerekli tescil ve ilan işlemleri 24 Ocak 2013 tarihinde yapılmış olup, 30 Ocak 2013 tarih ve 8247 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Şirketin merkez adresi 15 Ocak 2013 tarih 8236 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde İlkbahar Mahallesi Konrad Adenauer Cadde NO:79/10 Çankaya/Ankara olarak değiştirilmiştir. Şirketin faaliyet konusu Isparta İli sınırları içerisinde bulunan Çukurçayı Hidroelektrik Santralinden elektrik üretimi yapmak ve satmaktır.

Satın alma işlemi nedeniyle hesaplanan negatif şerefiye aşağıdaki gibidir.

İştirak Edilen Bağlı Ortaklığın Adı, Ünvanı	Hisselerin İktisap Tarihi	Özkaynak Tutarından İştirak Oranına Düşen Pay	Alış Değeri(Maliyeti)	Negatif Şerefiye
AYDEMİR Elektrik Üretim Anonim Şirketi	14.12.2012	12.497.756	7.822.997	(4.674.759)

İktisaptan Kaynaklanan tanımlanabilir varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir

	31.12.2012
Dönen Varlıklar	1.184.068
Nakit ve Nakit Benzerleri	128.982
Ticari Alacaklar	6.000
Şüpheli Ticari Alacaklar	44.630
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı	(44.630)
Diğer Alacaklar	11.144
Verilen Sipariş Avansları	356
Gelir Tahakkukları	96.917
Devreden KDV	940.668
Duran Varlıklar	23.519.269

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Verilen Depozito ve Teminatlar	16.628
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	6.089.869
Makine, tesis ve cihazlar	5.893.077
Demirbaşlar	2.338
Haklar	555.600
Birikmiş amortismanlar(-)	(1.353.618)
Gelecek Yıllara Ait Giderler	2.641
Çukurçayı HES Değer Artışı	12.312.734
TOPLAM VARLIKLAR	24.703.337
Kısa Vadeli Yükümlülükler	12.079.341
Ticari Borçlar	27.636
Ortaklara Borçlar	11.195.312
Personele Borçlar	11.067
Diğer Çeşitli Borçlar	740
Alınan Sipariş Avansları	42.740
Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler	28.834
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	5.084
Gider Tahakkukları	152.291
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	615.637
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	12.079.341
İktisap Edilen Net Varlıkların Gerçeğe Uygun Değeri	12.623.996
1-İktisap Edilen Net Varlıkların Gerçeğe Uygun Değerinde İştirak Oranına Düşen Pay (%99)	12.497.756
2-İktisap Tutarı (Satın Alım Bedeli)	7.822.997
Negatif Şerefiye(2-1)	(4.674.759)

Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd.Şti.:

Şirket, Bağlı Ortaklığı olan Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd.Şti.'nin %94,5 oranında hisselerini 31.03.2010 Tarihinde satın almıştır. Bir yıl içerisinde elden çıkartılması amacıyla alınmış olan hisseler satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar hesap grubunda raporlanmıştır. Bir yıllık süre içerisinde, potansiyel alıcılarla satış koşullarında anlaşmaya varılmaması nedeniyle ZEDUR İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Limited Şirket hisseleri satılmamıştır. Söz konusu tebliğ, hükümlerine uygun olarak ana ortaklık ve bağlı ortaklığın mali tabloları konsolide edilerek sunulmuştur.

Satın alma işlemi nedeniyle hesaplanan şerefiye aşağıdaki gibidir.

İştirak Edilen Bağlı Ortaklığın Adı, Ünvanı	Hisselerin İktisap Tarihi	Özkaynak Tutarından İştirak Oranına Düşen Pay	Alış Değeri(Maliyeti)	Şerefiye
Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd.Şti.	31.03.2010	9.016.862	9.450.250	433.388

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

İktisaptan Kaynaklanan tanımlanabilir varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir.

Dönen Varlıklar	12.492.594
Nakit ve Nakit Benzerleri	11.735
Ticari Alacaklar	40.000
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	40.000
- Diğer Alacaklar	-
Diğer Alacaklar	10.329.083
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	10.212.683
- Diğer Alacaklar	116.400
Stoklar	1.677.029
Diğer Dönen Varlıklar	434.747
Duran Varlıklar	321.878
Maddi Duran Varlıklar	67.743
Ertelenmiş Vergi Varlığı	3.268
Diğer Duran Varlıklar	250.867
TOPLAM VARLIKLAR	12.814.472
Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.245.912
Finansal borçlar	350.000
Ticari Borçlar	1.302.852
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-
- Diğer Ticari Borçlar	1.302.852
Diğer Borçlar	1.225.994
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	1.024.416
- Diğer Borçlar	201.578
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	367.066
Uzun Vadeli Yükümlülükler	26.907
Kıdem Tazminatı Karşılığı	26.907
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	3.272.819
İktisap Edilen Net Varlıkların Gerçeğe Uygun Değeri	9.541.653
1-İktisap Edilen Net Varlıkların Gerçeğe Uygun Değerinde İştirak Oranına Düşen Pay (%94,50)	9.016.862
2-İktisap Tutarı (Satın Alım Bedeli)	9.450.250
Şerefiye(2-1)	433.388

DİPNOT.4 İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (31.12.2011 Yoktur.)

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

DİPNOT.5: FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

Şirketin Turizm Gelirleri, Alanya İlçesi Kargıcak Köyü Mevkiinde bulunan 5 Yıldızlı Otel Kompleksi Gelirlerinden oluşmaktadır. Turizm gelirleri önceki yıla göre artış göstermiştir. İnşaat gelirleri daha önce yapımı tamamlanmış olan daire satışları ve inşaat malzemesi satışından oluşmaktadır. Şirketin yeni inşaat işleri üstlenmemiş olması ve yapımı tamamlanmış satışa hazır daire, dükkan vb. kıymeti bulunmadığından inşaat gelirleri azalmaktadır. Menajerlik gelirleri Bağlı Ortaklığı olan ZEDUR A.Ş. nin menajerlik faaliyetinden oluşmaktadır. Yine Bağlı Ortağı olan AYDEMİR ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. nin 31.12.2012 Tarihi itibariyle gruba katıldığı için, henüz elektrik satışı geliri oluşmamıştır. Grubun hasılatına ilişkin detay bilgiler Dipnot 28 de açıklanmıştır.

Grubun, gelir ve giderlerinin faaliyet bölümlerine göre raporlanmasında tüm gelir giderleri ayrıştırılmış ve ilgili bölümlerine kaydedilmiştir ancak şirket inşaat firması olarak kurulmuş olmasından dolayı ve inşaat işi faaliyetlerinin merkezden yürütülmüş olması sebebi ile diğer bölümlere ait olan giderler ayrıştırıldıktan sonra merkez giderleri olarak kalan tüm genel yönetim ve finansman giderleri inşaat bölümünde raporlanmıştır. Bu şekilde raporlama nedeni ile inşaat bölümüne kaydedilen giderler daha yüksek görünmektedir.

1 Ocak- 31 Aralık 2012						
	Turizm	İnşaat	Avm İşletmeciliği	Menajerlik	Elektrik Üretim	Toplam
Satış Gelirleri	31.208.405	2.041.341	-	1.053.200	-	34.302.946
Satışların Maliyeti(-)	20.153.403	2.017.649	-	-	-	22.171.052
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	11.055.002	23.692	-	1.053.200	-	12.131.894
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	-	-	-	-	-	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	-	-	-	-	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)	-	-	-	-	-	-
BRÜT KAR/ZARAR	11.055.002	23.692	-	1.053.200	-	12.131.894
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	2.251.040	-	-	-	-	2.251.040
Genel Yönetim Giderleri (-)	3.146.640	1.024.451	-	583.620	-	4.754.711
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-	-	-	-
Diğer Faaliyet Gelirleri (*)	676.041	159.927	-	86.235	4.674.759(*)	5.596.962
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	1.211.235	632.423	10.671	42.998	-	1.897.327
FAALİYET KARI/ZARARI	5.122.128	(1.473.255)	(10.671)	512.817	4.674.759	8.825.778
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	3.845.053	262.387	-	117.971	-	4.225.411
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	5.888.358	628.625	-	36.234	-	6.553.217
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	3.078.823	(1.839.493)	(10.671)	594.554	4.674.759	6.497.972
Toplam Varlıklar	139.559.380	21.761.749	9.776.095	-	25.196.715	196.293.939
Toplam Yükümlülükler	51.340.458	9.090.107	1.744.111	33.199	20.047.134	82.255.009

(*) AYDEMİR ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.'nin satın alınmasına ilişkin gelir yazılan negatif şerefiye tutarı olup bu bölümde raporlanmıştır.

1 Ocak- 31 Aralık 2011					
	Turizm	İnşaat	Avm İşletmeciliği	Menajerlik	Toplam
Satış Gelirleri	29.810.798	6.898.284	1.538.203	1.755.800	40.003.085
Satışların Maliyeti(-)	16.460.098	6.553.351	2.658.826	-	25.672.275
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	13.350.700	344.933	(1.120.623)	1.755.800	14.330.810
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	-	-	-	-	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	-	-	-	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)	-	-	-	-	-
BRÜT KAR/ZARAR	13.350.700	344.933	(1.120.623)	1.755.800	14.330.810
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	1.419.079	-	-	-	1.419.079
Genel Yönetim Giderleri (-)	2.112.341	2.810.830	-	781.653	5.704.824
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-	-	-
Diğer Faaliyet Gelirleri	388.149	82.176	-	19.161	489.486
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	490.965	183.048	-	78.106	752.119
FAALİYET KARI/ZARARI	9.716.464	(2.566.769)	(1.120.623)	915.202	6.944.274
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	2.872.603	931.738	-	4.693	3.809.034

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	11.773.794	974.851	-	43.493	12.792.138
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARIZARARI	815.273	(2.609.882)	(1.120.623)	876.402	(2.038.830)
Toplam Varlıklar	131.849.003	31.332.112	8.877.533	85.630	172.144.278
Toplam Yükümlülükler	51.451.292	9.182.174	3.302.676	170.251	64.106.393

DİPNOT.6: NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Kasa	61.737	134.278
Vadesiz Banka Hesapları	129.460	326.231
TL	107.227	320.475
AVRO	20.859	3.860
USD	1.365	1.894
GBP	9	2
Vadeli Banka Hesapları	110.982	52.123
TL	18.330	52.123
USD	92.652	-
Toplam	302.179	512.632

NOT 7- FİNANSAL YATIRIMLAR

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

	Hisse Oranı	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	%		
Antalya Güç Birliği Holding	0,20%	46.562	39.687
ZD - Yuner Ortak Girişimi	55%	550	550
Utopya İnş.- Kılıçkap İnş. Adi Ortaklığı	50%	500	500
Çağ 1 Yapı İnş.turz.MadencilikTic ve San. A.Ş.	19%	5.380.000	5.380.000
Toplam		5.427.612	5.420.737

NOT.8 FİNANSAL BORÇLAR

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Kısa Vadeli Finansal Borçlar		
Banka Kredileri	9.463.175	1.072.283
U.V.Banka Kredilerinin Anapara Taksit ve Faizleri	4.880.219	8.539.081
Toplam	14.343.394	9.611.364
	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Uzun Vadeli Finansal Borçlar		
Banka Kredileri	40.229.434	30.164.820
Toplam	40.229.434	30.164.820

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Kısa Vadeli Banka Kredileri:

		<u>Orijinal para cinsi</u>		<u>Ortalama Faiz Oranı</u>		<u>TL karşılığı</u>	
		<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Banka Kredileri	TL	9.463.175	1.072.283	13,00%	11,00%	9.463.175	1.072.283
U.V.Banka Kredilerinin AnaPara Taksit ve Faizler	AVRO	1.696.186	3.494.182	7,00%	7,00%	3.988.919	8.539.081
	USD	500.000	-	6,15%	-	891.300	-
	Toplam					14.343.394	9.611.364

Uzun Vadeli Banka Kredileri:

		<u>Orijinal para cinsi</u>		<u>Ortalama Faiz Oranı</u>		<u>TL karşılığı</u>	
		<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Uzun Vadeli Banka Kredileri	USD	9.500.000	-	6.15%	-	16.934.700	-
	AVRO	9.905.487	12.343.408	7,00%	7,00%	23.294.734	30.164.820
	Toplam					40.229.434	30.164.820

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla döviz cinsinden uzun vadeli banka kredilerinin ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	AVRO	TL
2014	1.480.613	3.481.959
2015	1.578.713	3.712.661
2016	1.679.620	3.949.963
2017	1.600.709	3.764.388
2018	1.717.494	4.039.031
2019	1.848.337	4.346.733
2020	-	-
Toplam	9.905.487	23.294.734

	USD	TL
2014	1.500.000	2.673.900
2015	1.500.000	2.673.900
2016	1.300.000	2.317.380
2017	1.300.000	2.317.380
2018	1.300.000	2.317.380
2019	1.300.000	2.317.380
2020	1.300.000	2.317.380
Toplam	9.500.000	16.934.700

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.
NOT.9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2011: Yoktur.)

NOT.10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2012	31.12.2011
Ticari Alacaklar	3.731.969	6.139.315
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar(*)	2.581.971	2.763.112
Alacak Senetleri	8.961.908	3.245.737
Alacak Senetleri Reeskontu(-)	(507.388)	(157.278)
Şüpheli Alacaklar	911.946	577.154
Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	(911.946)	(577.154)
	14.768.460	11.990.886

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31.12.2012	31.12.2011
Ticari Borçlar(**)	3.605.320	4.404.471
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar(*)	6.000	174.065
Borç Senetleri	4.430.993	3.728.506
Borç Senetleri Reeskontu(-)	(175.100)	(120.316)
	7.867.213	8.186.726

(*)detayı not 37’da açıklanmıştır.

(**) Şirket, yıllık 1.352.268 TL kira bedeli ile İller Bankasından kiralamış olduğu Maltepe (Ankara), Yer altı Katlı Otopark ve Ticaret Merkezi kira kontratını Belediyenin, imara aykırılıklar tespit etmesi ve bu nedenle AVM ‘de bulunan mağazaların işyeri açma ve çalışma ruhsatlarını iptal edilmesi, bunlara bağlı olarak da kiracıların kira sözleşmelerini fesih etmesi, işyerlerini kiraya vermede güçlük yaşanması nedeniyle haklı sebep göstererek 2011 yılı Ağustos sonundan geçerli olmak üzere tek taraflı olarak feshetmiştir. Buna bağlı olarak da 2010 yılına ait 1.483.128,16,-TL, 2011 yılına ait 1.399.142,95,-TL olmak üzere toplam 2.882.271,11,-TL kira bedelinden sorumlu olmayacağı talebiyle İller Bankası aleyhine dava açmıştır.Bu dava açma işlemi üzerine İller Bankasına verilmiş olan 1.355.000 TL tutarındaki teminat mektubu Şubat 2012 döneminde nakde çevrilmiştir. Şirket avukatlarından alınan görüşe göre açılan davanın şirket lehine sonuçlanması halinde ortada ödenecek bir kira borcu kalmayacağı için nakde çevrilen teminat tutarı firmaya iade edilecektir. Davanın şirket aleyhine sonuçlanması halinde ise nakde çevrilmiş olan teminat mektubu tutarı şirketin iller bankasına olan borcundan düşülecektir.

Şüpheli ticari alacak karşılığının 31.12.2012 ve 31.12.2011 tarihlerinde sona eren dönemler içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2012	31.12.2011
Dönem Başı	577.154	582.054
Tahsilat	-	(4.900)
Yıl İçinde Ayrılan Karşılıklar	334.792	-
Dönem Sonu	911.946	577.154

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

<u>Diğer Kısa Vadeli Alacaklar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar(*)	5.274.666	582.131
Verilen Depozito ve Teminatlar	204	632
Vergi Dairesinden Alacaklar	-	24.164
Diğer Çeşitli Alacaklar	265.803	334.743
	5.540.673	941.670

<u>Diğer Uzun Vadeli Alacaklar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Verilen Depozito ve Teminatlar	59.617	42.989
	59.617	42.989

<u>Diğer Kısa Vadeli Borçlar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Alınan Depozito ve Teminatlar	21.600	25.500
Personele Borçlar	268.919	161.153
Diğer Çeşitli Borçlar	388.615	-
	679.134	186.653

<u>Diğer Uzun Vadeli Borçlar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar(*)	-	5.215.602
	-	5.215.602

(*)detayı not 37'da açıklanmıştır.

NOT.12 FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2011: Yoktur.)

NOT.13 STOKLAR

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
İlk Madde ve Malzemeler	3.451.873	4.317.332
Mamüller	-	1.840.000
Toplam	3.451.873	6.157.332

* Stoklar, Otelde kullanılacak ve kısa sürede tüketilecek olan yiyecek, içecek, temizlik malzemeleri, yakıt ve kırtasiye malzemeleri gibi ürünler ile inşaat malzemelerinden oluşmaktadır.

NOT.14 CANLI VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2011: Yoktur.)

NOT.15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ ALACAKLARI VE BORÇLARI

Yoktur.

31.12.2011:

Bartın Kanalizasyon inşaat işinin 2010 Dönemi içerisinde geçici kabulü yapılmış ve IAS 11'e göre 2010 yılında oluşan zarar doğrudan gider olarak finansal tablolara yansıtılmıştır.2011 yılında inşaat gelirleri içerisinde yer alan 274.685 TL ise bu işe ilişkin kesin hak ediş bedelidir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE****FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.**NOT.16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

Yoktur. (31.12.2011: Yoktur.)

NOT.17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	01.01.2012	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2012
Arazi ve Arsalar	-	-	-	2.185.257	2.185.257
Binalar	222.772	-	-	1.382.332	1.605.104
	222.772	-	-	3.567.589	3.790.361

	01.01.2011	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2011
Arsa Payı	-	143.000	-	-	143.000
Binalar	-	79.772	-	-	79.772
Toplam	-	222.772	-	-	222.772

Firma, Şirket ortağı Zekai DURSUN adına kayıtlı bulunan Ankara İli Çankaya İlçesi 441 Cadde 486 Sokak No: 10 adresindeki dükkanı Değerleme şirketine değer tespiti yaptırmış ve bu değer üzerinden satın alarak binalar hesabına kaydetmiştir. Söz konusu dükkan 2011 yılında kiraya verilerek kira geliri elde edilmeye başlanmıştır. Bu nedenle binalar hesabından, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır. Ekspertiz raporunda arsa payı ayrı olarak gösterilmiştir. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında ekspertiz raporuna göre söz konusu dükkanın arsa payı ayrı bina değeri ayrı olarak gösterilmiş ve ayrı ayrı raporlanmıştır.

Grup, daha önceki dönemde arsa ve araziler ve binalar hesabında görünen bazı gayrimenkulleri satmaya ve kiralamaya karar vermiştir. Söz konusu gayrimenkuller şirket yönetiminin alının bu kararlar doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır.

2012 yılında yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına aktarılan gayrimenkullerin değeri 3.567.589 TL'dir. Önceki dönemde bu hesapta yer alan tutar ile birlikte dönem sonunda hesapta gösterilen gayrimenkullerin toplam değeri 3.790.361 TL'dir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan varlıklar aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

Açıklama	Cinsi	Tutar
Bartın Kutlubey 829 Parsel	Arsa	350.000
Bartın Kutlubey 830 Parsel	Arsa	800.000
Bartın Kutlubey 527 Parsel	Arsa	50.000
Ankara / Çankaya Karataş Mah.1068 Parsel	Arsa	985.257
Toplam		2.185.257

Açıklama	Cinsi	Tutar
İstanbul/Suadiye	Daire	645.000
Ankara Birlik 4/9	Dükkan	234.828
Ankara Birlik 4/10	Dükkan	230.118
Ankara Birlik 4/12	Dükkan	69.878
Manisa Salihli	8 Adet Dükkan	325.280
Ankara Çankaya Kuşkondu Sokak	Daire	100.000
Toplam		1.605.104

Genel Toplam	3.790.361
---------------------	------------------

NOT.18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2012	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2012
Maliyetler					
Arazi ve Arsalar	6.562.116	222.882	-	(2.185.257)	4.599.741
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	-	6.113.139	-	-	6.113.139
Binalar	35.649.890	577.935	(1.046.770)	(1.382.332)	33.798.723
Makine, tesis ve cihazlar	1.874.134	5.893.077	-	-	7.767.211
Taşıtlar	1.001.736	225.270	(500.760)	-	726.246
Demirbaşlar	9.395.225	1.532.261	-	1.095.515	12.023.001
Özel Maliyetler	1.584.066	4.318.663	-	2.196.881	8.099.610
Yapılmakta Olan Yatırımlar	4.504.606	-	-	(3.395.637)	1.108.969
Utopya World Otel Değer Artışı	82.407.495	-	-	-	82.407.495
ÇukurçayıHES Değer Artışı	-	12.312.733	-	-	12.312.733
	142.979.268	31.195.960	(1.547.530)	(3.670.830)	168.956.868

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Birikmiş amortismanlar	01.01.2012	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2012
Binalar	(3.207.119)	(714.056)	24.285	-	(3.896.890)
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	-	(306.820)	-	-	(306.820)
Makine, tesis ve cihazlar	(1.632.281)	(866.810)	-	-	(2.499.091)
Taşıtlar	(413.524)	(88.728)	115.810	-	(386.442)
Demirbaşlar	(5.862.072)	(934.423)	-	-	(6.796.495)
Özel Maliyetler	(34.436)	(555.556)	-	-	(589.992)
	(11.149.432)	(3.466.393)	140.095	-	(14.475.730)

Net Kayıtlı Değeri	131.829.836				154.481.138
---------------------------	--------------------	--	--	--	--------------------

	01.01.2011	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2011
Maliyetler					
Arazi ve Arsalar	1.377.966	5.184.150			6.562.116
Binalar	32.365.344	3.284.546			35.649.890
Makine, tesis ve cihazlar	1.888.684		(14.550)		1.874.134
Taşıtlar	755.428	502.926	(256.618)		1.001.736
Demirbaşlar	8.650.196	745.029			9.395.225
Özel Maliyetler		1.584.066			1.584.066
Yapılmakta Olan Yatırımlar		4.504.606			4.504.606
Değer Artış/Azalışı	39.187.884	43.219.611			82.407.495
	84.225.502	59.024.934	(271.168)		142.979.268

Birikmiş amortismanlar	01.01.2011	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2011
Binalar	(2.565.929)	(641.190)			(3.207.119)
Makine, tesis ve cihazlar	(1.538.212)	(108.418)	14.349		(1.632.281)
Taşıtlar	(545.096)	(80.994)	212.566		(413.524)
Demirbaşlar	(4.752.386)	(1.109.686)			(5.862.072)
Özel Maliyetler		(34.436)			(34.436)
	(9.401.623)	(1.974.724)	226.915		(11.149.432)
Net Kayıtlı Değeri	74.823.879				131.829.836

Firma sahip olduğu 5 yıldızlı Otel kompleksini IAS 16.madde 31-32 de yer alan yeniden değerlendirme modeli kapsamında, Alanya 1. Asliye Hukuk Mahkemesine 07.06.2011 tarihi itibarıyla değer tespiti yaptırmıştır.Mahkeme Otel kompleksini piyasa değerini 50.485.000 Euro, (50.485.000x2,3068=)116.458.798 TL olarak tespit etmiştir. IAS 16 Madde 35.b bölümünde yer alan açıklamalar çerçevesinde Otel kompleksi brüt defter değeri ile netleştirilerek net tutar yeniden değerlendirme sonrasındaki değere getirilmiştir. Aynı standardın madde 39'da yer alan düzenlemeye göre değer artışı (116.458.798- 34.051.303)=82.407.495 TL olarak hesaplanmıştır.

Firma 14 Aralık 2012 tarihinde satın alınmasına karar verdiği ve 31 Aralık 2012 tarihine kadar satın alma işlemlerini tamamladığı AYDEMİR Elektrik Üretim A.Ş.' ne ait Çukurçayı Hidroelektrik Santralini IAS 16.madde 31-32 de yer alan yeniden değerlendirme modeli kapsamında uzman kuruluş Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. şirketine 31.12.2012 tarihi itibarıyla değer tespiti yaptırmıştır.Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Çukurçayı Hidroelektrik Santralinin piyasa değerini ~13.137.000 Dolar (13.137.000 x 1,7889 =)23.500.000 TL olarak tespit etmiştir. IAS 16 Madde 35.b bölümünde yer alan açıklamalar çerçevesinde Çukurçayı Hidroelektrik Santrali brüt defter değeri ile netleştirilerek net tutar yeniden değerlendirme sonrasındaki değere getirilmiştir. Aynı standardın

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

madde 39'da yer alan düzenlemeye göre değer artışı (23.500.000 TL - 11.187.267 TL) = 12.312.733 TL olarak hesaplanmıştır.

NOT.19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	01.01.2012	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2012
Maliyetler					
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4.250	555.600	-	-	559.850
	4.250	555.600	-	-	559.850
Birikmiş amortismanlar					
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(1.417)	(253.411)	-	-	(254.828)
	(1.417)	(253.411)	-	-	(254.828)
Net Kayıtlı Değeri	2.833				305.022

	01.01.2011	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2011
Maliyetler					
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	4.250	-	-	4.250
	-	4.250	-	-	4.250
Birikmiş Amortismanlar					
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	(1.417)	-	-	(1.417)
	-	(1.417)	-	-	(1.417)
Net Kayıtlı Değeri	-				2.833

DİPNOT.20: ŞEREFİYE

Firma, AYDEMİR Elektrik Üretim Anonim Şirketi nin % 99 hissesinin satın alınarak Utopya Grubuna katılmasına 14 Aralık 2012 tarihinde karar vermiştir. Satın alma işlemleri 31 Aralık 2012 tarihine kadar tamamlanmış olup bu alım nedeni ile 4.674.759 TL negatif şerefiye hesaplanmıştır. Bağlı Ortaklık alımına ilişkin 4.674.759 TL tutarındaki negatif şerefiye Diğer Olağan Gelir ve Karlar Hesabında raporlanmıştır. Detay açıklama Not: 3 İşletme Birleşmelerinde yapılmıştır.

Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd.Şti.'nin % 94,50 hissesini 31.03.2010 Tarihinde satın almıştır. Bu alım nedeniyle 433.388 TL şerefiye hesaplanmıştır. Detay açıklama Not: 3 İşletme Birleşmelerinde yapılmıştır.

NOT.21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur. (31.12.2011: Yoktur.)

NOT.22-23 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER, TAAHHÜTLER

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

a) Şirket tarafından verilen teminat, ipotek ve rehinler:

Şirketin 31.12.2012 ,31.12.2011 tarihleri itibarıyla şirketin teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (TL Cinsinden)	31.12.2012	31.12.2011
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	135.825.939 TL	66.260.101 TL
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. Şirketin B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer İlişkili Şirketler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (Bkz. c-2)	1.087.500 TL	625.000 TL
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	136.913.439 TL	66.885.101 TL
Şirketin Özkaynak Toplamı	114.038.930 TL	108.037.885 TL
Şirketin vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı	120%	62%

b)Şirketin aktif değerleri üzerindeki mevcut bulunan ipotekler:

31.12.2012						
Açıklama	İpotek ise Derecesi	Ne İçin Verildiği	İpotek Tes.Tarihi	Cinsi	Orijinal Tutarı	TL Tutarı
Ankara Çubuk 475 Ada/1 Parsel	1. Derece	Kredi Teminatı	22.07.2009	Arsa	\$1.900.000	3.386.940 TL
Ankara Çubuk 475 Ada/1 Parsel	2.Derece	Kredi Teminatı	22.07.2009	Arsa	€ 1.326.000	3.118.354 TL
Ankara Çubuk 475 Ada/1 Parsel	3.Derece	Kredi Teminatı	02.10.2009	Arsa	2.900.000 TL	2.900.000 TL
Ankara Yenimahalle 60961 Ada/2 Parsel	1-2-3. Derece	Kredi Teminatı	22.07.2009	Daire	€ 2.215.000	5.209.016 TL
Bartın Kutlubey 829 Parsel	1.Derece	Kredi Teminatı	22.07.2009	Tarla	\$460.000	819.996 TL
Bartın Kutlubey 829 Parsel	2.Derece	Kredi Teminatı	22.07.2009	Tarla	€ 320.000	752.544 TL
Bartın Kutlubey 829 Parsel	3.Derece	Kredi Teminatı	06.10.2009	Tarla	700.000 TL	700.000 TL
Bartın Kutlubey 830 Parsel	1.Derece	Kredi Teminatı	22.07.2009	Tarla	\$839.000	1.495.601 TL
Bartın Kutlubey 830 Parsel	2.Derece	Kredi Teminatı	22.07.2009	Tarla	€ 590.000	1.387.503 TL
Bartın Kutlubey 830 Parsel	3.Derece	Kredi Teminatı	06.10.2009	Tarla	1.300.000 TL	1.300.000 TL
Bartın Kutlubey 527 Parsel	1.Derece	Kredi Teminatı	22.07.2009	Tarla	\$55.000	98.043 TL
Bartın Kutlubey 527 Parsel	2.Derece	Kredi Teminatı	22.07.2009	Tarla	€ 40.000	94.068 TL
Bartın Kutlubey 527 Parsel	3.Derece	Kredi Teminatı	06.10.2009	Tarla	80.000 TL	80.000 TL
Alanya Kargıcak 192 Ada/1 Parsel	1. Derece	Kredi Teminatı	11.07.2007	Otel	€ 20.000.000	47.034.000 TL
Alanya Kargıcak 192 Ada/1 Parsel	2. Derece	Kredi Teminatı	16.01.2012	Otel	\$25.000.000	44.565.000 TL
Alanya Kargıcak 192 Ada/1 Parsel	3. Derece	Kredi Teminatı	16.01.2012	Otel	5.000.000 TL	5.000.000 TL
Ankara Çankaya 15 Parsel	1. Derece	Kredi Teminatı	15.08.2011	konut	360.000 TL	360.000 TL
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	1.Derece	Kredi Teminatı	03.11.2011	Daire	€ 400.000	940.680 TL
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	2.Derece	Kredi Teminatı	03.11.2011	Daire	1.000.000 TL	1.000.000 TL
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	1. Derece	Kredi Teminatı	05.12.2006	Dükkan	500.000 TL	500.000 TL
Ankara Çankaya 26111	2. Derece	Kredi Teminatı	23.06.2008	Dükkan	300.000 TL	300.000 TL

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Ada/2Parsel 9 no.lu						
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	3. Derece	Kredi Teminatı	18.08.2011	Dükkan	500.000 TL	500.000 TL
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 10.no.lu	1. Derece	Kredi Teminatı	10.06.2011	Dükkan	500.000 TL	500.000 TL
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 10. No.lu	2. Derece	Kredi Teminatı	10.06.2011	Dükkan	€ 250.000	587.925 TL
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 12. No.lu	1.Derece	Kredi Teminatı	10.06.2011	Dükkan	500.000 TL	500.000 TL
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 12. No.lu	2. Derece	Kredi Teminatı	10.06.2011	Dükkan	€ 250.000	587.925 TL
Manisa /Salihli Ada 2176/4 parsel 8 adet	1.Derece	Kredi Teminatı	29.08.2008	Dükkan	2.400.000 TL	2.400.000 TL
İzmir Karaburun 2/2	1Derece	Kredi Teminatı	06.07.2006	Misafirhane	150.000 TL	150.000 TL
Ankara / Çankaya Karataş Mah.1068 parsel	1.Derece	Kredi Teminatı	06.10.2006	Arsa	800.000 TL	800.000 TL
Adana Seyhan Ev ve Avlu 209 Ada 14 Parsel	1.Derece	Kredi Teminatı	06.08.2009	Ev	\$750.000	1.336.950 TL
Adana Seyhan Ev ve Avlu 209 Ada 14 Parsel	2.Derece	Kredi Teminatı	06.08.2009	Ev	€ 2.150.000	5.056.155 TL
Adana Seyhan Ev ve Avlu 209 Ada 14 Parsel	3.Derece	Kredi Teminatı	06.10.2009	Ev	1.100.000 TL	110.000 TL
TL Cinsinden Toplam						133.570.700 TL

31.12.2011						
Açıklama	İpotek ise Derecesi	Ne İçin Verildiği	İpotek Tes.Tarihi	Cinsi	Orijinal Tutarı	TL Tutarı
Ankara Çubuk 475 Ada/1 Parsel	1. Derece	Kredi Teminatı	22.07.2009	Arsa	\$1.900.000	3.588.910 TL
Ankara Yenimahalle 60961 Ada/2 Parsel	1-2-3. Derece	Kredi Teminatı	22.07.2009	Daire	€ 2.215.000	5.413.017 TL
Bartın Merkez	1. Derece	Kredi Teminatı	16.07.2009	Arsa	\$992.000	1.873.789 TL
Alanya Kargıcak 192 Ada/1 Parsel	1. Derece	Kredi Teminatı	11.07.2007	Otel	€ 20.000.000	48.876.000 TL
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel	1. Derece	Kredi Teminatı	03.05.2007	Dükkan	€ 1.000.000	2.443.800 TL
TL Cinsinden Toplam						62.195.516 TL

c) Şirketin TRİ tablosunda sunduğu teminat mektuplarına ilişkin detaylar:

c.1)Şirketin Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu Teminat Mektupları:

31.12.2012							
	Başlangıç	Bitiş	Veriliş	Para		Veren	Verilen
Cinsi	Tarihi	Tarihi	Nedeni	Birimi	Tutarı	Banka	Yer
Teminat Mektubu	23.06.2006	süresiz	Hitit V.Dairesi	TL	250.200 TL	Finansbank	Vergi Dairesi
Teminat Mektubu	08.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	1.577 TL	Bayındırbank	Aski
Teminat Mektubu	08.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	2.000 TL	Şekerbank	Aski
Teminat Mektubu	22.07.2005	süresiz	Malltepe AVM İnşaat	TL	1.330.000 TL	Finansbank	İller Bankası
Teminat Mektubu	05.06.2007	süresiz	Antalya Tedaş	TL	46.080 TL	İş Bankası	Tedaş
Teminat Mektubu	01.02.2012	süresiz	Yapılandırma Teminatı	TL	250.000 TL	İş Bankası	SGK Antalya
Teminat Mektubu	01.10.2010	süresiz	Tedaş Elektrik için	TL	10.000 TL	Halk Bankası	Antalya/Tedaş

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Teminat Mektubu	02.05.2004	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	127.728 TL	Halk Bankası	Antalya/Tedaş
Teminat Mektubu	14.10.2011	süresiz	Yapılandırma Teminatı	TL	150.000 TL	Vakıfbank/Alanya	SGK Antalya
Teminat Mektubu	22.02.2012	süresiz	Turizm Acenta Kuruluş Teminatı	TL	7.000 TL	İş Bankası	Kültür ve Turizm Bakanlığı
Teminat Mektubu	10.08.2012	süresiz	Personel Alacak Davası için	TL	46.654 TL	Garanti Bankası	Alanya 3.İcra Dairesi
Teminat Mektubu	09.10.2012	süresiz	Mahkeme icra takibi (Orjin Kimya)	TL	34.000 TL	İş Bankası	Ank. 25.İcra Mdr
TL Cinsinden Toplam					2.255.239 TL		

31.12.2011							
	Başlangıç	Bitiş	Veriliş	Para		Veren	Verilen
Cinsi	Tarihi	Tarihi		Birimi	Tutarı	Banka	Yer
Teminat Mektubu	23.06.2006	süresiz	Hitit V.Dairesi	TL	250.200 TL	Finansbank	Vergi Dairesi
Teminat Mektubu	22.07.2005	süresiz	Malltepe AVM	TL	1.330.000 TL	Finansbank	İller Bankası
Teminat Mektubu	08.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	1.577 TL	Bayındırbank	Aski
Teminat Mektubu	08.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	2.000 TL	Şekerbank	Aski
Teminat Mektubu(*)	10.08.2007	15 yıl	Malltepe AVM kiralama	TL	1.355.000 TL	Bank Asya	İller Bankası
Teminat Mektubu	05.06.2007	süresiz	Antalya Tedaş	TL	46.080 TL	İş Bankası	Tedaş
Teminat Mektubu	10.07.2008	süresiz	Yapılandırma Teminatı	TL	250.000 TL	Bank Asya	SGK Antalya
Teminat Mektubu	01.10.2010	süresiz	Tedaş Elektrik için	TL	10.000 TL	Halk Bankası	Antalya/Tedaş
Teminat Mektubu	02.05.2004	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	127.728 TL	Halk Bankası	Antalya/Tedaş
Teminat Mektubu	14.10.2011	süresiz	Yapılandırma Teminatı	TL	150.000 TL	Vakıfbank/Alanya	SGK Antalya
Teminat Mektubu	10.11.2011	süresiz	İller Bankası Maltepe AVM Davası	TL	542.000 TL	İş Bankası	Ank.1.Sulh Hukuk
TL Cinsinden Toplam					4.064.585 TL		

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

c.2) Şirketin İlişkili Şirketler Lehine Vermiş Olduğu Teminat Mektupları:

31.12.2012							
	Başlangıç	Bitiş	Veriliş	Para		Veren	Verilen
Cinsi	Tarihi	Tarihi	Nedeni	Birimi	Tutarı	Banka	Yer
Teminat Mektubu	05.03.2012	süresiz	Kaş devlet Hastanesi	TL	237.500 TL	Halk Bankası	Toki(Utopya-Kılıçkap A.O.)
Teminat Mektubu	05.03.2012	süresiz	Kaş devlet Hastanesi	TL	50.000 TL	Halk Bankası	Toki(Utopya-Kılıçkap A.O.)
Teminat Mektubu	05.11.2009	süresiz	Kaş devlet Hastanesi	TL	625.000 TL	Halk Bankası	Toki(Utopya-Kılıçkap A.O.)
Teminat Mektubu	04.04.2012	süresiz	Kaş devlet Hastanesi	TL	175.000 TL	Halk Bankası	Toki(Utopya-Kılıçkap A.O.)
TL Cinsinden Toplam					1.087.500 TL		

31.12.2011							
	Başlangıç	Bitiş	Veriliş	Para		Veren	Verilen
Cinsi	Tarihi	Tarihi	Nedeni	Birimi	Tutarı	Banka	Yer
Teminat Mektubu	05.11.2009	süresiz	Kaş devlet Hastanesi	TL	625.000 TL	Halk Bankası	Toki(Utopya-Kılıçkap A.O.)
TL Cinsinden Toplam					625.000 TL		

NOT.24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

31.12.2012

31.12.2011

Kıdem Tazminatı Karşılığı

516.849

399.071

İş Kanunu'na göre Şirket; bir hizmet yılını doldurmak kaydıyla, işine son verilen, askere çağrılan, ölen veya erkekler için 25 yıllık, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini tamamladıktan sonra emekli olan ve emeklilik yaşına ulaşan (kadınlar için 58, erkekler için 60) personeline kıdem tazminatı ödemek ile yükümlüdür. Ödenecek tutar; aşağıdaki tutarlarla sınırlı olmak üzere bir aylık maaşa eşittir.

- 31.12.2012: 3.033,98TL
- 31.12.2011: 2.731,85 TL

Diğer taraftan ödenecek tazminat çalışılan her sene için 30 günlük ücret tutarı ile sınırlandırılmıştır. Yukarıda açıklanan yasal düzenlemeler haricinde emeklilik taahhütleri için herhangi bir düzenleme yoktur. Fon ayrılma zorunluluğu bulunmadığından yükümlülük için fon ayrılmamıştır.

UMS 19 ; 'Çalışanlara Sağlanan Faydalar' , şirketlerin belirli sosyal hak planları kapsamındaki yükümlülüklerinin tahmini için aktüer değerlendirme yöntemlerinin kullanılmasını öngörmektedir. Buna bağlı olarak, toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aktüer varsayımlar ve mevcut yasal yükümlülükler kullanılmıştır. Kullanılan başlıca aktüeryal tahminler ve varsayımlar şöyledir;

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanlarının emekliliğinden doğacak gelecekteki olası yükümlülüğünün, bilanço tarihindeki değerinin tahmini ile hesaplanmıştır.

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
İskonto oranı	4,66%	4,66%
Emeklilik olasılığının tahmini	97,53%	100%
Kıdem Tazminatı Karşılığı	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
1 Ocak	399.071	376.024
Dönem İçinde Ayrılan Karşılık	348.568	173.703
İptal ve Ödemeler	(230.790)	(150.656)
Dönem Sonu	516.849	399.071

NOT.25 EMEKLİLİK PLANLARI

Not 24'te açıklanan yasal düzenlemeler haricinde emeklilik taahhütleri için herhangi bir düzenleme 31.12.2012 tarihi itibarıyla yoktur.

NOT.26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Diğer Varlıklar	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Verilen Sipariş Avansları	1.405.354	2.715.456
Gelecek Aylara Ait Giderler	2.062.889	2.306.129
Gelir Tahakkukları(*)	2.315.804	1.956.227
Devreden KDV	940.668	125.062
Peşin Ödenen Vergiler	315	-
İş Avansları	108.338	105.840
Personel Avansları	118.166	102.629
	6.951.534	7.311.343
Uzun Vadeli Diğer Varlıklar	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Verilen Sipariş Avansları	328.727	1.354.893
Gelecek Yıllara Ait Giderler	428.053	5.897.665
Peşin Ödenen Vergiler	25.302	25.302
	782.082	7.277.860
Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Alınan Sipariş Avansları	9.087.176	571.891
Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler	154.860	123.201
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	102.073	81.156
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş SSK Vergi ve Diğer Yükümlülükler	2.110.716	2.168.107
Gider Tahakkukları	2.163.332	90.509
	13.618.157	3.034.864

31.12.2012 **31.12.2011**

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükler

Alınan Sipariş Avansları	-	1.581.954
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş SSK Vergi ve Diğer Yükümlülükler	836.899	2.964.743
Gider Tahakkukları	202.732	-
	1.039.631	4.546.697

(*)Şirket 16.08.2007 tarihinde Maltepe Park alışveriş merkezinin %56,77'lik kısmını İller Bankasından 15 yıllığına kiralamış olup 01.10.2010 tarihinde kalan %43,23 'lük kısmı iştiraki durumundaki Çağ1 Yapı A.Ş'den 3 yıllığına kiralamak suretiyle söz konusu Alışveriş merkezinin tamamının işleticisi durumuna gelmiştir. Çağ1 Yapı A.Ş. ile yapılan söz konusu sözleşme 28.02.2011 tarihinde karşılıklı olarak fesh edilmiş 28.02.2011 tarihinden itibaren AVM gelir ve giderlerinin her iki tarafın hissesi oranında paylaşılmasına karar verilmiştir. Firma, İller Bankasında 15 yıllığına kiralamış olduğu Maltepe AVM kira sözleşmesini Ağustos 2011 sonu itibariyle bu tarihten geçerli olmak üzere tek taraflı olarak haklı fesih gerekçesi ileri sürerek feshetmiştir. Haklı fesih nedeni, Belediye tarafından onaylanan proje ve imara aykırılığın tespit edilmiş olması ve buna bağlı olarak AVM'de bulunan mağazaların işyeri açma ve çalışma ruhsatlarının iptal edilmesi ve kapatılması işlemlerini göstermiştir. Bu hukuki sürece bağlı olarak AVM 'nin % 43,23 lük kısmının kiracılık hakkını elinde bulundurulan Çağ 1 Yapı İnşaat Turizm Madencilik Ticaret Sanayi A.Ş. ve alt kiracılar ile yeni anlaşmalar karşılıklı fesihler yapılmıştır. Gelir Tahakkuklarında görünen tutarın 1.956.227 TL'si bu hukuki işlemlere bağlı olarak oluşan Maltepe AVM gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

Kurul Tarafından çıkarılan 26.03.2013 tarih ve 2013/10 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteninde şirket yöneticileri hakkında çeşitli suçlamalar nedeniyle savunma isteneceği açıklamasının yanı sıra , Maltepe AVM işletmesi ile ilgili olarak;

Gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girmelerinin olası olmadığı ve söz konusu faydaların güvenilir olarak ölçülemediği halde şirket tarafından Maltepe AVM' de bulunan dükkanlara ilişkin kira bedellerini Seri XI No:29 sayılı Tebliğin 5. Maddesine aykırı olarak şirketin 2011 yılına ait ara dönem ve yıllık mali tablolarında gelir kaydedildiği, 2011 yılına ait tüm ara dönem ve yıllık mali tablolarda Maltepe AVM Park gelirlerine ilişkin olarak TMSK tarafından yayınlanan TMS/TFRS seti çerçevesinde gerekli düzeltmelerin yapılması istenmektedir.

Şirket konuyla ilgili olarak tarafımıza yapmış olduğu açıklamada ;

Maltepe AVM ve Otopark İşletmesi 40.000 m² inşaat alanı,12.120 m² arsa alanı ve 14.800 m²dükkan alanı olan içinde dükkan, sinema salonları bulunan % 56,77 hissesi İller Bankasına , %43,23 hissesi ise Çağ1 Yapı A.Ş. firmasına ait Ankara Maltepe'de şehir merkezinde bir AVM ve Otopark işletmesidir. %43,23 hissenin %19 'da şirketimize ait bulunmaktadır. Maltepe AVM ve Otopark İşletmesinin İller Bankasına ait olan 56,77 'lik hissesi ile Çağ1 Yapı A.Ş. firmasına ait olan % 43,23 'lük(%19 'u şirketimize ait) hisselerinin kira sözleşmesi ile kiralandıktan sonra alt kiracılara kiraya vermek suretiyle işletmesi üstlenilmiş, imzalanan kira protokollerine göre gelir ve giderleri kayıtlara alınmıştır. Kar elde etmek amacıyla bu kiralama işlemine girilmiştir. Ancak çeşitli nedenlerle bu işten beklenen fayda elde edilememiştir. Maltepe AVM ve Otopark İşletmesi işi nedeniyle karşılıklı kira sözleşmelerine göre gelir ve gider kaydedilmiş bu kayıtlar sonucunda da 1.120.623 TL zarar kaydedilmiştir. 2011 yılında gelir tahakkuku yapılan kira tutarı 1.195.726 TL'dir. 05.04.2013 tarihi itibariyle bu tutarın 300.000 TL'lik kısmı tahsil edilmiştir. Diğer kısmı da tahsil edilecektir. Ayrıca İller Bankası lehineAVM'nin hatalı proje ile yapıldığı için dava açılmıştır. Gelişmelere göre tüm alacaklar anlaşma yolu ile veya dava yolu ile tahsil edilecektir. Gerçekleşmeyecek bir gelirin kayda alınması söz konusu değildir. Bu nedenle 2011 yılı mali tablolarında düzeltme yapılmayacaktır. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından savunma istediğinde belgeleri ile birlikte detaylı açıklama yapılacaktır şeklinde açıklamada bulunmuştur. Bu nedenle 2012 yılı mali tablolarında herhangi bir değişiklik yapılmamış 2011 yılı mali tabloları ile karşılaştırılmalı olarak sunulmuştur.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.
NOT 27 – ÖZKAYNAKLAR

A-ÖDENMİŞ SERMAYE

	%	<u>31.12.2012</u>
Zekai Dursun	52,00%	13.000.000
Zeynep Didem Petekkaya	1,60%	400.000
Nejat Recai Dursun	3,20%	800.000
Ayşegül Dursun	1,60%	400.000
Süheyla Dursun	0,80%	200.000
Mine Lök Beyaz	0,80%	200.000
Halka Açık Kısım	40,00%	10.000.000
SERMAYE		25.000.000

	%	<u>31.12.2011</u>
Zekai Dursun	52,00%	13.000.000
Zeynep Didem Petekkaya	1,60%	400.000
Nejat Recai Dursun	3,20%	800.000
Ayşegül Dursun	1,60%	400.000
Süheyla Dursun	0,80%	200.000
Mine Lök Beyaz	0,80%	200.000
Halka Açık Kısım	40,00%	10.000.000
SERMAYE		25.000.000

B- HİSSE SENEDİ İHRAÇ PRİMLERİ

Şirket 2011 yılı içerisinde halka arz edilmiş olup halka arz sonucunda 14.318.358 TL tutarında emisyon primi oluşmuştur. Halka arz giderlerinin dağıtımı sonucunda emisyon primine isabet eden 2.588.911 TL'nin emisyon priminden düşülmesi ile 11.729.447 TL net emisyon primi özkaynaklar hesabına alınmıştır.

C-DEĞER ARTIŞ FONLARI

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Utopia World Otel Değer Artış Fonu	78.287.120	78.287.120

(*) Otel Kompleksinin yeniden değerlendirme modeli çerçevesinde, Alanya 1. Asliye Hukuk Mahkemesince yapılan değer tespiti sonucu oluşan değer artış fonudur. (detay açıklama Not 18'de yapılmıştır.) Şirket Yönetim Kurulu 13.07.2011 Tarih ve 143 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile söz konusu değer artış fonlarının sermayeye ilave edilmesi kararını almış sermaye artırımını izini için Sermaye Piyasası Kuruluna başvurmuştur. Şirketin Değer Artış Fonlarının Sermaye İlave edilmesi, SPK tarafından 16.12.2011 Tarih ve 42/1122 sayılı toplantısında sermaye artırım talebinin olumsuz karşılanmasına karar vermiş ve bu kararı firmaya bildirmiştir. Firma bu bildirim üzerine söz konusu fon için vergi yükümlülüğü hesaplamıştır. Hesaplanan vergi yükümlülüğü değer artış fonundan indirilerek değer artış fonu net değer üzerinden mali tablolarda gösterilmiştir. Vergi yükümlülüğünün hesaplanmasına ilişkin detay açıklama dipnot 35 'de yapılmıştır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

D- KARDAN AYRILMIŞ KISITLANMIŞ YEDEKLER

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılırlar. Birinci tertip yedek akçe, toplamı yeniden değerlendirilmiş ödenmiş sermayenin % 20'sine ulaşana kadar, yasal finansal tablolardaki net karın % 5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler, yeniden değerlendirilmiş sermayenin % 5'ini geçen temettü dağılımlarının toplamı üzerinden % 10 olarak ayrılır. TTK hükümleri çerçevesinde yasal yedekler, sadece zararları netleştirmek için kullanılabilmekte ve ödenmiş sermayenin % 50'sini aşmadıkça diğer amaçlarla kullanılmamaktadır.

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
I. Tertip Yasal Yedek Akçe	243.589	243.589
II. Tertip Yasal Yedek Akçe	8	8
Toplam	243.597	243.597

E-GEÇMİŞ YILLAR KARI / ZARARI

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre 'Ödenmiş Sermaye', 'Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler' ve 'Hisse Senedi İhraç Primleri'nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esasında değerlendirme de çıkan farklılıklar;

- 'Ödenmiş Sermaye'den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, 'Ödenmiş Sermaye' kaleminden sonra gelmek üzere açılacak 'Sermaye Düzeltme Farklarıyla'
- 'Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler' ve 'Hisse Senedi İhraç Primleri'nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa 'Geçmiş Yıllar Karı/Zararı ile ilişkilendirilmiştir.

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Önceki Dönem Karı veya Zararı	(606.783)	(4.558.031)
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(7.130.062)	(2.572.031)
Toplam Geçmiş Yıl Karı/Zararı	(7.736.845)	(7.130.062)

F-AZINLIK PAYLARI

Azınlık paylarının hesap dönemleri itibarıyla hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Dönem Başı Bakiyesi	514.565	489.258
Ana Ortaklık Dışı Kar/Zarar	22.490	25.307
Aydemir Elektrik Üretim A.Ş. Azınlık Payları	126.240	-
Dönem Sonu Bakiyesi	663.295	514.565

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 28 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

1 Ocak 2012-31 Aralık 2012					
	Turizm	İnşaat(*)	Avm İşletmeciliği(**)	Menajerlik	Toplam
Satış Gelirleri	31.256.135	2.041.341	-	1.053.200	34.350.676
Satışlardan iade indirimler ve iskontolar (-)	(47.730)	-	-	-	(47.730)
Satışların Maliyeti	(20.153.403)	(2.017.649)	-	-	(22.171.052)
Brüt Satış Karı/Zararı	11.055.002	23.692	-	1.053.200	12.131.894

1 Ocak 2011-31 Aralık 2011					
	Turizm	İnşaat(*)	Avm İşletmeciliği(**)	Menajerlik	Toplam
Satış Gelirleri	29.847.720	8.293.435	2.188.455	1.755.800	42.085.410
Satışlardan iade indirimler ve iskontolar (-)	(36.922)	(1.395.151)	(650.252)	-	(2.082.325)
Satışların Maliyeti	(16.460.098)	(6.553.351)	(2.658.826)	-	(25.672.275)
Brüt Satış Karı/Zararı	13.350.700	344.933	(1.120.623)	1.755.800	14.330.810

(*)Şirket, yıllık 1.352.268 TL kira bedeli ile İller Bankasından kiralamış olduğu Maltepe (Ankara), Yer altı Katlı Otopark ve Ticaret Merkezi kira kontratını Belediyenin, imara aykırılıklar tespit etmesi ve bu nedenle AVM 'de bulunan mağazaların işyeri açma ve çalışma ruhsatlarını iptal edilmesi, bunlara bağlı olarak da kiracıların kira sözleşmelerini fesih etmesi, işyerlerini kiraya vermede güçlük yaşanması nedeniyle haklı sebep göstererek 2011 yılı Ağustos sonundan geçerli olmak üzere tek taraflı olarak feshetmiştir. Buna bağlı olarak da 2010 yılına ait 1.483.128,16,-TL, 2011 yılına ait 1.399.142,95,-TL olmak üzere toplam 2.882.271,11,-TL kira bedelinden sorumlu olmayacağı talebiyle İller Bankası aleyhine dava açmıştır. İller Bankası bu fesih nedeniyle firmayı bağlı bulunduğu Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bildirmiş ve Bakanlık firmayı 02.12.2011-02.12.2012 tarihleri arasında 1 yıllık sürede kamu ihalelere katılmaktan yasaklamıştır. Bu işlemin iptali için 31.01.2012 Tarih ve 2012/215 Sayılı Dosya numarası ile Ankara 10.İdare Mahkemesine dava açılmıştır. Söz konusu ihale yasağı kararı 02.12.2012 tarihinde belirlenmiş olan sürenin dolmuş olması nedeniyle ortadan kalkmıştır.

(**) Detay açıklama Dipnot 26 'da yapılmıştır.

NOT.29 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	2.251.040	1.419.079
Genel Yönetim Giderleri	4.754.711	5.704.824
Toplam	7.005.751	7.123.903

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 30 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

A-PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Reklam Giderleri	1.694.872	994.844
Fuar Katılım Giderleri	141.544	208.686
Personel Giderleri	282.837	146.669
Haberleşme Giderleri	9.079	11.546
Seyahat Giderleri	120.260	24.981
Ofis- Kırtasiye Giderleri	2.448	32.329
Diğer	-	24
Toplam	2.251.040	1.419.079

B-GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Akaryakıt Giderleri	47.509	44.112
Bağış ve Yardımlar	6.965	5.321
Bakım-Onarım Giderleri	67.540	36.853
Banka Giderleri	81.946	87.937
Belediye, Vergi, Resim ve Harç Giderleri	84.015	189.309
Diğer Çeşitli Giderler	121.622	295.743
Elektrik, Doğalgaz, Telefon ve Su Giderleri	21.014	28.263
Halka Arz Giderleri	-	801.548
İdari Giderler	66.540	61.649
İnternet Giderleri	21.596	8.567
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	270.351	263.797
Kargo ve Posta Giderleri	22.198	35.458
Kırtasiye Giderleri	16.181	13.837
Kira ve Aidat Giderleri	211.787	138.271
Konaklama,Seyahat ve Ulaşım Giderleri	84.291	89.895
Lojman Giderleri	57.717	15.532
Mahkeme Noter Giderleri	8.082	32.618
Marka ve Belgelendirme Giderleri	45.591	8.645
Müşavirlik Danışmanlık ve Denetim Giderleri	195.872	220.184
Personel Giderleri	3.079.676	3.104.630
Sigorta Giderleri	92.448	84.427
Temsil ve Ağırlama Giderleri	44.054	35.779
Müzik Yayını Telif Hakkı Giderleri	18.050	53.607
Yemek ve Temizlik Giderleri	55.878	48.840
Reklam İlan Giderleri	25.275	-
İMKB ve MKK Giderleri	8.513	-
Toplam	4.754.711	5.704.824

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 31 – DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR VE GİDERLER

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Sigorta Gelirleri	101.665	183.054
Maddi Duran Varlık Satış Karı	124.025	139.889
Diğer Gelir ve Karlar	465.722	10.987
Konusu Kalmayan Karşılıklar	230.791	155.556
Bağlı Ortaklık Satın Alımından Kaynaklanan Negatif Şerefiye	4.674.759	-
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	5.596.962	489.486

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Maddi Duran Varlık Satış Zararı	39.687	1.323
Karşılık Giderleri	638.731	173.703
Önceki Dönem Gider ve Zararları	25.275	33.823
Diğer Gider ve Zararlar	1.193.634	543.270
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar	1.897.327	752.119

NOT. 32 FİNANSAL GELİRLER

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Faiz Gelirleri	298.254	319.441
Kur Farkı Geliri	2.676.213	2.715.011
Reeskont Faiz Gelirleri	1.250.944	774.582
Finansal Gelirler Toplamı	4.225.411	3.809.034

NOT.33 FİNANSAL GİDERLER

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Kur Farkı Gideri	1.650.848	8.420.835
Reeskont Faiz Giderleri	1.546.270	732.142
Finansman Giderleri	3.356.099	3.639.161
Finansal Giderler Toplamı	6.553.217	12.792.138

NOT.34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31.12.2011: Yoktur.)

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi oranı %20'dir. Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar payları (temettüleri) stopaja tabi değildir. Bunların dışında yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir.

Kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan gayrimenkullerin ve iştirak hisseleri, kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan hakkı satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi ve satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekmektedir.

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.

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Cari Dönem Vergi Karşılıkları	(38.202)	-
Peşin Ödenmiş Vergiler	38.202	(24.164)
Toplam	-	(24.164)

Gelir tablosunda yer alan vergi geliri/gideri aşağıda özetlenmiştir.

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Cari Dönem Vergisi	(38.202)	-
Ertelenmiş Vergi	(584.964)	1.457.354
Toplam Vergi Geliri / Gideri	(623.166)	1.457.354

Grubun kurumlar vergisi beyannamelerinin yıllar itibarıyla dökümü aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Beyan Edilen Ticari Kazanç / (Zarar)	2.282.721	837.001
İlaveler(+)	1.292.662	831.898
İndirimler(-)	-	-
Mali Kar/Zarar	3.575.383	1.668.899
Kullanılan Mali Zararlar(-)	(2.504.273)	(1.668.899)
Yatırım İndirimi(-)	(880.099)	-
Vergi Matrahı	191.011	-
Vergi Oranı	20%	20%
Vergi Karşılık Tutarı	(38.202)	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Şirket, ertelenen gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve yasal mali tabloları arasındaki farklı değerlendirilmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, UFRS ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi alacağı ve yükümlülüğü için uygulanacak oran % 20'dir.

Otel Kompleksinin yeniden değerlendirme modeli çerçevesinde, Alanya 1. Asliye Hukuk Mahkemesince yapılan değer tespiti sonucu oluşan değer artış fonudur. (detay açıklama Not 18'de yapılmıştır.) Şirket Yönetim Kurulu 13.07.2011 Tarih ve 143 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile söz konusu değer artış fonlarının sermayeye ilave edilmesi kararını almış sermaye artırımını izini için Sermaye Piyasası Kuruluna başvurmuştur. Bu karar, 30.06.2011 Tarihli Bağımsız Denetim Raporumuzun (Dipnot: 39 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar) bölümünde açıklanmıştır. Şirketin Değer Artış Fonlarının Sermaye İlave edilmesi, SPK tarafından 16.12.2011 Tarih ve 42/1122 sayılı toplantısında sermaye artırım talebinin olumsuz karşılanmasına karar vermiş ve bu kararı firmaya bildirmiştir. Değer artış fonunun firma tarafından sermayeye ilave edileceği tahmini nedeni ile 31.12.2010 tarihinde değer artış fonu için ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmamıştır. SPK tarafından yapılan bildirim üzerine söz konusu fon için ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmış olup ertelenmiş vergi hesaplamasında Kurumlar Vergisi Kanunu'nun istisnalar kısmında "Gayrimenkul ve İştirak Hissesi ve Satış Kazancı İstisnası" gereği ertelenmiş vergi oranı %5 (%25'inin %20'si) alınmıştır.

Bilindiği üzere, öteden beri, mükelleflerin yararlandıkları yatırım indirimi istisnası Maliye Bakanlığınca; 08.04.2006 Tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 5474 Sayılı Kanun 2 Maddesiyle Gelir Vergisi Kanunun 19.maddesini 1 Ocak 2006 'dan geçerli olmak üzere yürürlükten kaldırmak üzere yatırım indirimi istisnası uygulamasına son vermiştir. Aynı Kanunla gelir vergisi kanuna eklenen geçici 69.madde hükmüyle 31.12.2005 Tarihine kadar gerçekleştirilen yatırım harcamaları üzerinden hesaplanan yatırım indirimi tutarının 2006 2007 2008 yıllarında uygulamasına, 2009 yılından itibaren bu hakların kullanılmasının mümkün olmadığı hüküm altına alınmıştır.

Maliye Bakanlığının bu düzenlemesi, Anayasa Mahkemesi tarafından 08.01.2010 Tarihinde verilen kararla, düzenlemenin verginin genellik eşitlik öngörülebilirlik ve kamusal yetkinin kullanılmasında yükümlülere hukuksal güvenlik sağlayan yasallık ilkelerine aykırılık oluşturduğu gerekçesiyle iptal etmiştir.

Anayasa Mahkemesinin bu kararı üzerine Maliye Bakanlığı, 01.08.2010 tarihli resmi gazetede yayımlanan 6009 Sayılı Kanunla Gelir Vergisi Kanunun geçici 69. Maddesi hükmünde değişiklik yaparak vergi matrahının tespitinde indirim konusu yapılacak yatırım indirimi tutarını ilgili kazancın % 25 ' i ile sınırlandırmıştır. Ancak bu hükümle ilgili olarak Anayasa Mahkemesi 18 Şubat 2012 tarihli ve 28208 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 9.2.2012 tarih, E.2010/93, K.2012/9 (Yürürlüğü Durdurma) kararında; bu düzenlemeye ilişkin olarak bir kez daha yürütmenin durdurulması kararı vermiştir.

Grup anayasa mahkemesinin bu kararı üzerine 2011 yılında 1.879.772 TL tutarındaki yatırım indirimi istisnası için vergi varlığı hesaplanması yapılmıştır. 2012 yılında ise yatırım indirimi tutarı 1.925.826 TL güncellenmiş olup 880.099 TL tutarındaki yatırım indirimi kullanılmıştır. Kullanılan 880.099 TL tutarındaki yatırım indirimi karşılığında daha önce hesaplanan ertelenmiş vergi varlığı düzeltilmiştir.

Grup 31.12.2012 tarihinde sona eren yıla ait Uluslar arası finansal raporlama standartları uyarınca konsolide finansal tablolarında mahsup edilebilecek mali zararlarını 2012 yılında kullandığı için daha önce hesaplanan ertelenmiş vergi varlığı da düzeltilmiştir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Bilanço tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	
	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Kur Farkı Geliri/Gideri	(333.365)	(333.365)	(66.673)	(66.673)
Reeskont Faiz Giderleri	3.625.130	2.078.860	725.026	415.772
Reeskont Faiz Gelirleri	(3.292.690)	(2.041.746)	(658.538)	(408.349)
Duran Varlıklara İlgili Düzeltmeler	(105.432)	(133.225)	(21.086)	(26.645)
Finansman Gideri	(60.944)	(60.944)	(12.189)	(12.189)
Finansman Geliri	(76.212)	(76.212)	(15.242)	(15.242)
Kıdem Tazminatı	516.849	349.777	103.370	69.955
Maltepe AVM İşletme Gelir Tahakkukları	(1.956.227)	(1.956.227)	(391.245)	(391.245)
Maltepe AVM İşletme Gider Tahakkukları	2.426.410	2.426.410	485.282	485.282
İller Bankası Maltepe AVM Davasına İlişkin Düzeltme	1.550.568	1.550.568	310.114	310.114
Maltepe AVM Satıştan İadelere İlişkin Düzeltme	533.303	533.303	106.661	106.661
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu(*)	(82.407.495)	(82.407.495)	(4.120.375)	(4.120.375)
Geçmiş Yıllar Zararları	-	2.580.963	-	516.193
Yatırım İndirimi	1.045.725	1.879.772	209.145	375.954
Diğer Düzeltmeler	959	959	192	192
Çukurçay Hes Değer Artışı(*)	(12.312.734)	-	(615.637)	-
Toplam	(90.846.155)	(75.608.603)	(3.961.197)	(2.760.596)

(*)Ertelenmiş vergi hesaplamasında Kurumlar Vergisi Kanunu'nun istisnalar kısmında "Gayrimenkul ve İştirak Hissesi ve Satış Kazancı İstisnası" gereği ertelenmiş vergi oranı %5 (%25'inin %20'si) alınmıştır.

Ertelen vergi varlığının dönemler içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
1 Ocak	(2.760.596)	(97.576)
Ertelenen vergi (gideri)/geliri	(584.964)	1.457.354
Utopya World Otel Değer Artışına İlişkin Ertelenmiş Vergi Etkisi	-	(4.120.375)
Çukurçay HES Değer Artışına İlişkin Ertelenmiş Vergi Etkisi	(615.637)	-
	(3.961.197)	(2.760.596)

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 36 – HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç / zarar, kazanç ve zararın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Net Dönem Karı / Zararı	5.852.316	(606.783)
Herbiri 1 TL Nominal Değerli Hisse Sayısı	25.000.000	25.000.000
Hisse Başına Kazanç/Zarar	0,23	(0,02)

NOT 37 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	31.12.2012	31.12.2011
Çağ 1 Yapı A.Ş.(1)	2.415.150	2.035.214
Utopya&Kılıçkap Ortak Girişimi(2)	166.821	157.372
Zekai Dursun Otel İşl.A.Ş.(3)	-	180
Kılıçkap İnşaat Ltd.Şti.(5)	-	570.346
Toplam	2.581.971	2.763.112
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	31.12.2012	31.12.2011
Zekai Dursun(8)	1.601.930	-
Ayşegül Dursun Karaca(8)	93.838	335.549
Süheyla Dursun(8)	22.148	-
Nejat Recai Dursun(8)	2.664.579	-
Kılıçkap İnşaat Ltd.Şti.(5)	892.171	40.000
ZD - Yuner Ortak Girişimi(8)	-	206.582
Toplam	5.274.666	582.131
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	31.12.2012	31.12.2011
Çağ 1 Yapı A.Ş.(1)	-	174.065
Zekai Dursun(7)	6.000	-
Toplam	6.000	174.065
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	31.12.2012	31.12.2011
Zekai Dursun(8)	-	5.215.602
Toplam	-	5.215.602
Maddi Duran Varlık Alışları	31.12.2012	31.12.2011
Zekai Dursun(9)	-	1.515.253
Süheyla Dursun(9)	-	995.000
Nejat Recai Dursun(9)	-	675.000
Kılıçkap İnşaat Ltd.Şti.(9).	554.455	-
Toplam	554.455	3.185.253
İnşaat Malzemesi Satışları	31.12.2012	31.12.2011

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Kılıçkap İnşaat Ltd.Şti.(10)	-	216.100
Toplam	-	216.100
Kira Gelirleri	31.12.2012	31.12.2011
Çağ 1 Yapı A.Ş.(1)	-	1.228.701
Zekai Dursun(6)	56.100	3.260
Zekai Dursun Otelcilik A.Ş.(3)	3.180	6.520
Beyazlar İnşaat Ltd.Şti.(4)	880	2.608
Toplam	60.160	1.241.089
Kira Giderleri	31.12.2012	31.12.2011
Çağ 1 Yapı A.Ş.(1)	-	320.000
Zekai Dursun(7)	29.207	-
Toplam	29.207	320.000
Satıştan İadeler	31.12.2012	31.12.2011
Çağ 1 Yapı A.Ş.(1)	-	533.303
Toplam	-	533.303
Faiz Gelirleri	31.12.2012	31.12.2011
Zekai Dursun(11)	36.178	1.709
Zeynep Didem Petekkaya(11)	18.592	167
Ayşegül Dursun Karaca(11)	2.658	151.849
Süheyla Dursun(11)	473	910
Nejat Recai Dursun(11)	83.476	2.093
Mine Lök Beyaz(11)	-	129
Çağ 1 Yapı A.Ş.(11)	36.937	-
Kılıçkap İnşaat Ltd.Şti.(11)	91.191	-
Toplam	269.505	156.857
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar	31.12.2012	31.12.2011
Yönetim Kurulu ve Ortaklara Ödenen Net Ücret Toplamı	252.960	779.198
Kilit Yönetici Personellere Ödenen Net Ücret Toplamı	675.021	430.693
Toplam	927.981	1.209.891

(1) Şirket, Maltepe Otopark, ve Alışveriş Merkezinin % 56,77'sini İLLER BANKASI'NDAN 15 yıllığına kiralamış ve ÇAĞ1 Yapı A.Ş. ye kira vermiştir. 01.10.2010 Tarihinde, Çağ 1 Yapı A.Ş.'nin sahip olduğu, % 43,23 hissesi şirket tarafından kiralanmış, otopark ve alışveriş merkezinin tamamının kullanım hakkını elde etmiştir. Bu durumda Çağ1 Yapı A.Ş.'ye kira öder durumuna gelmiştir. 28.02.2011 Tarihi itibariyle Çağ1 Yapı A.Ş. ile olan kiralama sözleşmesi feshedilmiştir. Bu tarihten itibaren söz konusu otopark ve alışveriş merkezinin % 56,77 sini kullanım hakkına sahip duruma gelmiştir. Geriye kalan % 43,23 'lük kısmın kullanım hakkı Çağ 1Yapı A.Ş.'ye aittir. Bu tarih itibariyle otopark ve alışveriş merkezinin gelir ve giderleri sahip olunan hisseler üzerinden paylaştırılacaktır. İller Bankası ile yapılan kira sözleşmesi haklı fesih nedeniyle Ağustos 2011 dönemi sonundan itibaren geçerli olmak üzere tek taraflı fesih edilmiştir.Bu hukuki duruma bağlı olarak Çağ1 Yapı A.Ş. ile karşılıklı kira fesih sözleşmesi düzenlemiştir. Başlangıçta bu tarafta, adı geçen otopark ve alışveriş merkezinin işletmesiyle ilgili olarak Çağ 1 Yapı A.Ş. ile olan ticari ilişkisi yukarıda ifade ettiğimiz hukuki süreçlere bağlı olarak değişik nitelikler kazanmıştır. Çağ 1 Yapı A.Ş ile olan ticari alacak, ticari borç, kira geliri ve kira gideri gibi adlarla gösterilen borç ve alacakların tamamı Maltepe Otopark ve Alışveriş Merkezinin işletmesiyle ilgili hukuki sözleşmelere dayanmaktadır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Maltepe Otopark ve Alışveriş Merkezi ile ilgili olarak Şirket tarafından yukarıda detaylı olarak açıklandığı üzere Çağ 1 Yapı A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesi uyarınca 2011 yılında gelir kaydedilen tutarın Sermaye Piyasası Kurulu tarafından çıkarılan 26.03.2013 tarih ve 2013/10 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteninde Gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girmelerinin olası olmadığı ve söz konusu faydaların güvenilir olarak ölçülemediği gerekçesiyle düzeltilmesi istenmiş, buna karşılık şirket yaptığı işlemlerin doğru olduğunu 2011 yılına ilişkin bir düzeltme işleminin yapılmasını gerektiren bir durumun bulunmadığını savunma istendiği takdirde gerekli hukuki belgelerle durumu SPK'ya açıklayacaklarını tarafımıza bildirmiştir. Detay açıklama Dipnot 26 'da yapılmıştır.

(2) UtopyaKılıçkap Ortak Girişimi işletmesinden ticari alacak olarak görülen 166.821TL inşaat malzemesi satışından ve ortak girişim adına kullanılan teminat mektubu komisyon bedelinin yansıtılmasından kaynaklanmaktadır.

(3) Utopya adına kiralanmış olan şirket merkezinin bir bölümünün Zekai DURSUN Otelcilik A.Ş. tarafından kullanılan bölümüne isabet eden kira tutarıdır.

(4) Utopya adına kiralanmış olan şirket merkezinin bir bölümünün Beyazlar İnşaat Ltd.Şti.tarafından kullanılan bölümüne isabet eden kira tutarıdır.

(5) Kılıçkap İnşaat Ltd.Şti.. den alacak olarak görülen 892.171 TL Utopya – KılıçKap Adi Ortaklığı borçlarına istinaden verilen nakit tutardan oluşmaktadır.

(6) Utopya adına kiralanmış olan şirket merkezi ile şirket adına kayıtlı gayrimenkullerin Zekai Dursun tarafından kullanılmasına ilişkin kira tutarlarıdır.

(7) Zekai Dursun'dan kiralanan şirket merkezine ilişkin kira bedelleridir.

(8) Bu hesap grubunda görülen tüm alacak ve borçlar herhangi bir ticari ilişkiye dayanmayan, nakit para ilişkileridir.

(9) İlişkili taraflardan satın alınan gayrimenkullerden oluşan tutardır.

(10)) Kılıçkap İnşaat Ltd.Şti.' ye inşaat malzemesi satışından kaynaklanmaktadır.

(11) Şirket ortaklarından ve ilişkili taraflardan diğer alacaklar hesabında takip edilen nakit alacaklar için, hesaplanan faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından çıkarılan 26.03.2013 tarih ve 2013/10 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteninde şirketin 31.12.2011 tarihli yıllık mali tablo dipnotlarında yer alan ilişkili taraf açıklamaları ile Geçmiş Dönem mali tablo dipnotlarında yer alan ilişkili taraf açıklamaları arasındaki tutarsızlık bulunduğu bu konuda mali tablolarda ilişkili tarafların tam ve doğru tanımlanması ve finansal tablolarda ilişkili taraf işlemlerine ilişkin açıklamaların tam ve doğru yapılması hususunda şirketin uyarılması hususunda görüş belirtmiştir. Şirket yönetimi konu ile ilgili olarak tarafımıza yapmış olduğu açıklamada; 2010 yılı mali tablolarının solo, 2011 yılı mali tablolarının ise konsolide olarak hazırlanmasından dolayı ilişkili taraf açıklamalarında geçmiş dönem(2010 yılı) bilgileri arasında uyumsuz olarak görünmektedir gerçek anlamda ilişkili taraflar tam ve doğru tanımlanmış bu konudaki açıklamalar eksiksiz beyan edilmiştir. Kurul tarafından savunma istenmesi halinde belgeleri ile birlikte detaylı açıklama yapılacağını ifade etmiştir.

NOT 38– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 HAZİRAN 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden olan finansal varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri (net) aşağıdaki gibidir.

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU										
	31.12.2012					31.12.2011				
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)20	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)20	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
1.Ticari Alacaklar	9.358.916	4.920.571	249.729	76	-	3.288.311	1.485.539	188.551	7.369	-
2a.Parasal Finansal Varlıklar(Kasa,Banka hesapları dahil)	117.066	53.475	9.242	3	-	5.757	1.003	1.580	1	-
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	9.475.982	4.974.045	258.970	80	-	3.294.068	1.486.542	190.130	7.370	-
5.Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6a.Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.Toplam Varlıklar (4+8)	9.475.982	4.974.045	258.970	80	-	3.294.068	1.486.542	190.130	7.370	-
10.Ticari Borçlar(*)	8.785.692	4.849.959	59.597	-	-	120.318	4.300	45.910	-	-
11.Finansal Yükümlülükler	4.880.219	500.000	1.696.186	-	-	8.539.081	-	3.494.182	-	-
12a.Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12b.Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	13.665.911	5.349.959	1.755.783	-	-	8.659.399	4.300	3.540.092	-	-
14.Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15.Finansal Yükümlülükler	40.229.434	9.500.000	9.905.487	-	-	30.164.821	-	12.343.408	-	-
16a.Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 HAZİRAN 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

16b.Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	40.229.434	9.500.000	9.905.487	-	-	30.164.821	-	12.343.408	-	-
18.Toplam Yükümlülükler(13+17)	53.895.345	14.849.959	11.661.270	-	-	38.824.220	4.300	15.883.500	-	-
19.Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçlarının Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu(19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19a.Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19b.Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20.Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(44.419.363)	(9.875.913)	(11.402.300)	80	-	(35.530.152)	1.482.242	(15.693.369)	7.370	-
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)*	(44.419.363)	(9.875.913)	(11.402.300)	80	-	(35.530.152)	1.482.242	(15.693.369)	7.370	-
22.Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23.Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24.Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25.İhracat****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26.İthalat****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) Alınan Sipariş Avanslarında izlenmiş olan Turizm Acentelerinden alınan dövizli çekler bu bölümde raporlanmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 Tarihleri itibari ile ithalatlarından kaynaklanan toplam döviz yükümlülüğünün hedge edilme oranı, toplam döviz yükümlülüğünün kur riskinin bir türev araç vasıtasıyla karşılanma oranı olup, Şirketin vadeli işlemi olmadığından toplam döviz yükümlülüğünün hedge edinme oranı yoktur

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 HAZİRAN 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

NOT 39 - FİNANSAL ARAÇLAR

A-Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan borç ve özkaynak dengesini verimli bir şekilde tutarak karını ve piyasa değerini artırmaya hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı Not 8' de açıklanan kredileri de içeren borçlar ile Not 27 'da açıklanan ödenmiş sermaye, hisse senedi ihraç primleri, değer artış fonları, sermaye yedekleri, kısıtlanmış kar yedekleri ve geçmiş yıl kar/zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler Şirket'in üst yönetimi tarafından değerlendirilir. Bu incelemeler sırasında üst yönetim sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilebilen riskleri değerlendirir ve Yönetim Kurulu'nun kararına bağlı olanları Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesine sunar. Şirket, üst yönetim ve Yönetim Kurulu 'nun değerlendirmelerine dayanarak sermaye çeşitlendirmesini yeni borç edinilmesi, mevcut olan borcun geri ödenmesi ve/veya sermaye artışına gidilmesi yolu ile optimal duruma getirmektedir. Şirket'in genel stratejisi, önceki döneme göre bir farklılık göstermemektedir.

Şirket, sermaye yeterliliğini net borç/özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kısa ve uzun vadeli kredileri, ticari ve diğer borçları içerir.) düşülmesiyle hesaplanır.

	31.12.2012	31.12.2011
Toplam Borçlar	82.255.009	64.106.393
Eksi:Nakit ve nakit benzeri değerler	302.179	512.632
Net Borç	81.952.830	63.593.761
Toplam Özkaynak	114.038.930	108.037.885
Net Borç/ özsermaye oranı	0,72	0,59

B.ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARI

Şirket'in finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı 'Önemli Muhasebe Politikaları' dipnotunda yer alan 'Finansal Araçlar' kısmında açıklanmaktadır.

C.FİNANSAL RİSK YÖNETİMDEKİ HEDEFLER

Hali hazırda Şirket genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Şirket'in önemli finansal riskleri içersinde döviz kuru riski, faiz oranı riski ve likidite riski yer almaktadır. Tamamlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Şirket yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile risk yönetmektedir. Kurumsal bir risk yönetimi modeli oluşturulması hedeflenmiş olup, bu yöndeki çalışmalar devam etmektedir.

D.PİYASA RİSKİ

Faaliyetleri nedeniyle Şirket, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Gelirlerin ve giderlerin döviz cinslerine göre dağılımı ile borçların döviz cinslerine göre, değişken ve sabit faiz oranlı olarak dağılımları Şirket yönetimi tarafından takip edilmektedir.

Piyasa riskine yol açan piyasa koşullarındaki değişiklikler, gösterge faiz oranı, diğer bir işletmenin finansal aracının fiyatı, mal fiyatı, döviz kuru veya fiyat ya da oran endeksindeki değişiklikleri içerir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 HAZİRAN 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)
Stok fiyat değişikliklerinin yönetimi (fiyat riski)

Şirket, stoklarının fiyat değişimlerinden dolayı satış fiyatlarının etkilenmesi nedeniyle fiyat riskine maruz kalmaktadır. Satış marjları üzerindeki olumsuz fiyat hareketi etkilerinden kaçınmak amacıyla kullanılabilecek bir türev enstrümanı bulunmamaktadır.

Faiz Oranı Riski Yönetimi:

Şirket ağırlıklı olarak sabit faizli olmak üzere, sabit ve değişken faiz oranları üzerinden borçlanmaktadır. Şirket'in yükümlülükleriyle ilgili faiz oranları 8 no'lu dipnotta açıklanmıştır.

Faiz Pozisyonu Tablosu			
		31.12.2012	31.12.2011
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıkları	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar		
	Satılmaya hazır finansal varlıklar		
Finansal yükümlülükler		52.054.799	35.951.858
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar			
Finansal yükümlülükler		2.518.029	3.824.325

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla faiz baz puanı 100 puan değişseydi, yani faiz oranları %1 değişseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, sabit faizli finansal araçlardaki faiz değişiminden dolayı net faiz gideri/geliri ortaya çıkmış olacaktı ve bu durumda vergi ve ana ortaklık dışı paylar öncesi kar/zararı; 31.12.2012: 545.728 TL, 31.12.2011 397.762 TL daha düşük/yüksek olacaktı. Şirketin faiz oranına duyarlılığı aşağıdaki gibidir.

Faiz Oranı Duyarlılık Analizi Tablosu				
	31.12.2012		31.12.2011	
	Kar/Zarar		Kar/Zarar	
	Baz Puanın	Baz Puanın	Baz Puanın	Baz Puanın
	artması	azalması	artması	azalması
Baz Puan Değişiminin 100 (%1) olması halinde:				
TL	(94.632)	94.632	(10.723)	10.723
Usd	(178.260)	178.260	-	-
Avro	(247.656)	247.656	(348.796)	348.796
Sabit Faizli Finansal Araçların Toplam Etkisi	(520.548)	520.548	(359.519)	359.519
Baz Puan Değişiminin 100 (%1) olması halinde:				
Avro	(25.180)	25.180	(38.243)	38.243
Değişken Faizli Finansal Araçların Toplam Etkisi	(25.180)	25.180	(38.243)	38.243
Toplam	(545.728)	545.728	(397.762)	397.762

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 HAZİRAN 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

Kur Riski Yönetimi

Şirket'in gelir ve giderleri arasındaki kur riski açısından doğal bir denge bulunmakta olup ileriye yönelik tahminler ve piyasa şartları dikkate alınarak bu denge korunmaya çalışılmaktadır.

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla TL, USD, Avro ve diğer yabancı paralar karşısında aynı anda % 10 oranında değişseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı , bu para birimlerinde olan varlık ve yükümlülüklerden doğan net kur farkı/zararı sonucu vergi öncesi dönem net kar/zararı ;

31.12.2012: 4.441.936TL

31.12.2011: 3.553.015 TL, daha düşük/yüksek olacaktı.

Şirketin döviz pozisyonu ile ilgili kur riski duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir.

E. Kredi ve tahsilat riski yönetimi

Şirket'in kredi ve tahsilat riski temel olarak alacaklarına ilişkindir. Bilançoda gösterilen tutar Şirket yönetiminin önceki tecrübelerine ve cari ekonomik şartlara bağlı olarak tahmin ettiği şüpheli alacaklar düşüldükten sonraki net tutardan oluşmaktadır. Şirket'in kredi riski çok sayıda müşteriyle çalışıldığından dolayı dağıtılmış durumdadır. Diğer taraftan alacakların önemli bir kısmı da ilişkili taraflardan olduğu görülmektedir.

Döviz kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
	31.12.2012		31.12.2011	
	Kar/Zarar		Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(1.760.480)	1.760.480	279.981	(279.981)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	(1.760.480)	1.760.480	279.981	(279.981)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(2.681.479)	2.681.479	(3.835.146)	3.835.146
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(2.681.479)	2.681.479	(3.835.146)	3.835.146
GBP kurunun %10 değişmesi halinde:				
7-GBP net varlık/yükümlülüğü	23	(23)	2.150	(2.150)
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9-GBP Net Etki (7+8)	23	(23)	2.150	(2.150)
TOPLAM (3+6+9)	(4.441.936)	4.441.936	(3.553.015)	3.553.015

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 HAZİRAN 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

31.12.2012	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	2.581.971	12.186.489	5.274.666	266.007	240.442	61.737
-Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri(2)	2.581.971	3.731.969	5.274.666	266.007	240.442	61.737
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan,aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri(3)						
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (6)						
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri(6)		8.454.520				
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		911.946				
-Değer düşüklüğü (-)		(911.946)				
-Net değer teminat,vs ile güvence altına alınmış kısmı*						
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)		8.961.908				
-Değer düşüklüğü (-)		(507.388)				
-Net değer teminat,vs ile güvence altına alınmış kısmı*						
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (5)						

31.12.2011	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	2.763.112	9.227.775	582.131	359.539	378.354	134.278
-Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri(2)	2.763.112	6.139.316	582.131	359.539	378.354	134.278
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan,aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri(3)						
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (6)						
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri(6)		3.088.459				
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		577.154				

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 HAZİRAN 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

-Değer düşüklüğü (-)		(577.154)				
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*						
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		3.245.737				
-Değer düşüklüğü (-)		(157.278)				
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*						
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (5)						

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

31.12.2012	Alacaklar		Bankalardaki	Türev	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Mevduat	Araçlar	
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesinden 5 yıldan fazla geçmiş	-	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

31.12.2011	Alacaklar		Bankalardaki	Türev	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Mevduat	Araçlar	
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesinden 5 yıldan fazla geçmiş	-	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 HAZİRAN 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

31.12.2012 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

31.12.2012	Alacaklar	
	Vadesi Geçmiş Tutar	Şüpheli Alacak Karşılıkları
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş		-
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	911.946	(911.946)
Vadesinden 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

31.12.2011	Alacaklar	
	Vadesi Geçmiş Tutar	Şüpheli Alacak Karşılıkları
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş		-
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	577.154	(577.154)
Vadesinden 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		

E. Likidite Risk Yönetimi

Şirket, tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek ve finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 HAZİRAN 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

31.12.2012						
Sözleşme Uyarınca		Sözleşme uyarınca nakit				
Vadeler	Defter Değeri	çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası(II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri	54.572.828	54.572.828	581.083	13.762.313	40.229.432	
Finansal kiralama yükümlülükleri						
Ticari borçlar*	7.867.213	7.867.213	3.865.785	4.001.428	-	
Diğer borçlar**	3.883.682	3.883.682	1.601.076	1.445.707	836.899	
vs...						
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası(II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Banka kredileri vadeleri belli	45.109.651	45.109.651	581.083	4.299.136	40.229.432	
Banka kredileri vadeleri belli değil	9.463.177	9.463.177	Rotatif krediler olup vadeleri belli değildir.			
Finansal kiralama yükümlülükleri						
Ticari borçlar*	7.867.213	7.867.213	2.121.674	4.001.428	1.744.111	
Diğer borçlar**	3.883.682	3.883.682	1.601.076	1.445.707	836.899	
vs...						

* TTK gereği senet, iki taraf arasında yapılan bir akit olduğundan borç senetleri bu grupta izlenmiştir.

** Kanuni ödeme süreleri olan yükümlülükler bu grupta izlenmiştir. Vergi karşılıkları, taksite bağlanan vergi, ödenecek vergi ve SGK kesintileri gibi.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 HAZİRAN 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

31.12.2011						
Sözleşme Uyarınca		Sözleşme uyarınca nakit				
vadeler	Defter Değeri	çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası(II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri	39.776.184	39.776.184	603.840	9.007.524	30.164.820	
Finansal kiralama yükümlülükleri						
Ticari borçlar*	8.186.726	8.186.726	1.923.433	6.263.293		
Diğer borçlar**	10.739.462	10.739.462	391.010	2.168.107	8.180.345	
vs...						
Beklenen		Beklenen				
vadeler	Defter Değeri	nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası(II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Banka kredileri vadeleri belli	38.703.900	38.703.900	603.840	7.935.240	30.164.820	
Banka kredileri vadeleri belli değil	1.072.284	1.072.284	Rotatif krediler olup vadeleri belli değildir.			
Finansal kiralama yükümlülükleri						
Ticari borçlar*	8.186.726	8.186.726	1.923.433	3.381.022	2.882.271	
Diğer borçlar**	10.739.462	10.739.462	391.010	2.168.107	8.180.345	
vs...						

* TTK gereği senet, iki taraf arasında yapılan bir akit olduğundan borç senetleri bu grupta izlenmiştir.

** Kanuni ödeme süreleri olan yükümlülükler bu grupta izlenmiştir. Vergi karşılıkları, taksite bağlanan vergi, ödenecek vergi ve SGK kesintileri gibi.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 HAZİRAN 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Finansal Riskten Korunma Muhasebesi

Şirket, türev ürünleri alım satımı işlemi ile döviz ve /veya faiz oranı (sabit ve değişken) riskinden korumak amacıyla forward ,future,option ve swap işlemleri yapmamaktadır.

NOT 40 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket hakkında T.C. Maliye Bakanlığı Vergi Denetim Kurulu Ankara Büyük Ölçekli Mükellefler Grup Başkanlığınca 12.03.2013 tarihinde şirketin 2011 yılı hesaplarına ilişkin olarak risk analizi gerekçesiyle inceleme başlatmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan 26.03.2013 tarih ve 2013/10 sayılı Sermaye Piyasası KuruluHaftalık Bülteninde şirket yöneticileri hakkında çeşitli suçlamalar nedeni ile savunma alınmasına ve 2011 yılına ait ara dönem ve yıllık mali tablolarında gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girmesinin olası olmadığı ve söz konusu faydaların güvenilir şekilde ölçülmediği halde şirket tarafından Maltepe AVM ve Otopark İşletmesinde bulunan dükkanlara ait kira bedellerinin seri XI No:29 sayılı tebliğin 5.maddesine aykırı olarak mali tablolarda gelir kaydedildiği, bu gelir kayıtlarının 2011 yılı mali tablolarından çıkarılarak TMSK' ca yayımlanan TMS/TFRS çerçevesinde gerekli düzeltme yapılması hususunda şirketin uyarılmasına karar verilmiştir.

Şirketin %19 iştiraki olan Çağ 1 Yapı A.Ş. Ankara Maltepe semtinde bulunan Maltepe Alışveriş Merkezi'nin %43,23'lük mülkiyet sahibidir. Bu alışveriş merkezinin %56,77 'lik kısmının mülkiyet sahibi ise İller Bankasıdır. Basında çıkan haberlere göre İller Bankası Maltepe AVM 'deki %56,77 'lik hissesini Çankaya Belediyesine satmıştır. Çağ 1 Yapı Yönetim Kurulu 23.03.2012 tarihinde yapılan genel kurul ile almış olduğu yetkiye istinaden Çankaya Belediyesi ile %43,23'lük kendisine ait mülkiyetin satışı konusunda görüşmelere başlanılmasına karar vermiştir.

Şirket 04.04.2013 / 5 tarih ve sayılı yönetim kurulu toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.08.2011 tarih ve 26/767 sayılı kararı ve Türk Ticaret Kanununun ilgili maddelerinde tanımlanan İhraççı Şirketlere tanınan "Payları İMKB'da İşlem Gören Şirketlerin Kendi Paylarını Satın Alımları Sırasında Uygulanacak İlke ve Esaslar " çerçevesinde, Şirket hisse fiyatının, Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı ve ayrıca Şirketin kendi paylarına olan güveninin kamu oyuna gösterilmesi amacıyla mevcut piyasa koşulları değerlendirilerek İMKB'da hisselerinin gerek görüldüğü takdirde 05-04-2013 / 15-05-2013 tarihleri arasında geri alım yapılabilmesine, bu amaçla Şirketözkaynaklarından azami 2.000.000.- TL fon ayrılması için gerekli işlemlere başlanılmasınagerek görülmesi halinde ayrılan bu fonun arttırılmasına, 25.000.000.- TL çıkarılmış sermayenin %4.00' u oranında 1.000.000 nominal değere ulaşıncaya kadar hisse geri alımı yapılabilmesine, hisse geri alımları ile ilgili olarak yapılan işlemlerin genel kurulun bilgisine sunulmasına, oy birliğiyle karar verilmiştir.

NOT 41 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur. (31.12.2011: Yoktur.)