

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİC. A.Ş.

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Tic. A.Ş. ve Bağlı Ortaklıklarının 31 Aralık 2016 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen konsolide finansal tablolar hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, konsolide finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi, risk değerlendirmelerini yaparken şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla işletmenin konsolide finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacını taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, konsolide finansal tablolar, Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Tic. A.Ş. ve Bağlı Ortaklıklarının 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398' inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 13 Mart 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- TTK'nın 402.maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- TTK'nın 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Ankara, 13 Mart 2017

Fahri Hikmet KÖKER
Sorumlu Denetçi

**Köker Yeminli Mali Müşavirlik
ve Bağımsız Denetim A.Ş.**
(Member Of AGN International)

**Yavuz Sultan Selim Bul.1730.Cad. No:23
Beytepe-Çankaya/ANKARA**

Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**1 Ocak – 31 Aralık 2016 Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu**

İÇİNDEKİLER**Sayfa**

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-3
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4-5
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	6-7
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	8-9
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	10-67

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

NOT 1	Grup'un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	10
NOT 2	Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	11
NOT 3	İşletme Birleşmeleri	31
NOT 4	İş Ortaklıkları	31
NOT 5	Faaliyet Bölümlerine Göre Raporlama	31
NOT 6	Nakit ve Nakit Benzerleri	33
NOT 7	Finansal Yatırımlar	33
NOT 8	Finansal Borçlar	34
NOT 9	Ertelenmiş Gelirler	35
NOT 10	Ticari Alacak ve Borçlar	35
NOT 11	Diğer Alacak ve Borçlar	36
NOT 12	Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	37
NOT 13	Stoklar	37
NOT 14	Peşin Ödenmiş Giderler	37
NOT 15	Kısa ve Uzun Vadeli Karşılıklar	37
NOT 16	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	38
NOT 17	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	38
NOT 18	Maddi Duran Varlıklar	38
NOT 19	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	40
NOT 20	Şerefiye	41
NOT 21	Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar	41
NOT 22-23	Karşılıklar, Koşullu Varlık Ve Yükümlülükler, Taahhütler	41
NOT 24	Çalışanlara Sağlanan Faydalar	44
NOT 25	Diğer Varlıklar ve Yükümlülükler	46
NOT 26	Özkaynaklar	46
NOT 27	Satışlar ve Satışların Maliyeti	49
NOT 28	Pazarlama, Satış-Dağıtım Giderleri Ve Genel Yönetim Giderleri	49
NOT 29	Niteliklerine Göre Giderler	49
NOT 30	Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Giderler	50
NOT 31	Finansal Gelirler	50
NOT 32	Finansal Giderler	51
NOT 33	Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar Ve Durdurulan Faaliyetler	51
NOT 34	Vergi Varlık Ve Yükümlülükleri	51
NOT 35	Hisse Başına Kazanç	53
NOT 36	İlişkili Taraf Açıklamaları	53
NOT 37	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	56
NOT 38	Finansal Araçlar	58
NOT 39	Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	67
NOT 40	Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Anlaşılabilir ve Yorumlanabilir Olması Açısından Açıklanması Gerekli Olan Diğer Hususlar	67

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Aralık 2016	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Aralık 2015
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		35.046.270	36.842.419
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	650.635	1.616.926
Finansal Yatırımlar		0	-
Ticari Alacaklar		15.422.646	16.846.598
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10	2.000.000	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	13.422.646	16.846.598
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Taraflardan Alacaklar			-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Olmayan Taraflardan Alacaklar			-
Diğer Alacaklar		13.515.415	6.507.345
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11	13.245.554	6.235.926
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	269.860	271.419
Türev Araçlar		0	-
Stoklar	13	2.932.820	2.761.522
Canlı Varlıklar		0	-
Peşin Ödenmiş Giderler	14	2.027.154	8.533.526
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	12	436	881
Diğer Dönen Varlıklar	25	497.163	575.620
ARA TOPLAM		35.046.270	36.842.419
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			
Duran Varlıklar		209.201.856	214.989.698
Finansal Yatırımlar.	7	5.427.061	5.427.062
Ticari Alacaklar			-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar.			-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar.			-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			-
Finans Sektörü Faaliyetleri İlişkili Taraflardan Alacaklar.			-
Finans Sektörü Faaliyetleri İlişkili Olmayan Taraflardan Alacaklar.			-
Diğer Alacaklar		70.817	70.817
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar.		0	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar.	11	70.817	70.817
Türev Araçlar			-
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar			-
Canlı Varlıklar			-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	1.775.483	2.420.483
Maddi Duran Varlıklar	18	198.643.611	203.917.610
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		588.982	640.947
Şerefiye	20	433.388	433.388
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	155.594	207.559
Peşin Ödenmiş Giderler.	14	2.695.902	2.512.780
Ertelenmiş Vergi Varlığı		0	-
Diğer Duran Varlıklar		0	-
TOPLAM VARLIKLAR		244.248.126	251.832.117

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

FİNANSAL DURUM TABLOSU

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2016	Cari Dönem 31 Aralık 2015
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		72.043.636	56.154.150
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	22.621.227	14.072.371
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	8.121.886	6.115.078
Diğer Finansal Yükümlülükler	8	27.088	620.292
Ticari Borçlar		20.707.638	7.818.094
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10	497.176	207.322
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	20.210.462	7.610.772
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar			-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Taraflara Borçlar			-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar			-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	24	5.060.376	1.764.656
Diğer Borçlar		577.491	36.187
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11	187.914	107
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	389.577	36.080
Türev Araçlar		-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları		-	-
Ertelenmiş Gelirler	9	11.208.502	22.519.250
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü			-
Kısa Vadeli Karşılıklar			-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			-
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar			-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	25	3.719.428	3.208.223
ARA TOPLAM		72.043.636	56.154.150
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Yükümlülükler		81.963.147	77.349.042
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	73.773.617	69.859.286
Diğer Finansal Yükümlülükler.	8	-	27.088
Ticari Borçlar			-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar.			-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar			-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Taraflara Borçlar			-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar			-
Diğer Borçlar			-
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar.			-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar.			-
Türev Araçlar			-
Devlet Teşvik ve Yardımları			-
Ertelenmiş Gelirler.	9	18.570	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		997.544	1.178.222
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	997.544	1.178.222
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		-	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar		-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	34	7.160.132	6.284.446
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		13.285	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

ÖZKAYNAKLAR		90.241.343	118.328.925
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		89.504.987	117.768.190
Ödenmiş Sermaye	26	25.000.000	25.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları			-
Geri Alınmış Paylar (-)	26	-	(2.005.318)
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)			-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	26	12.174.427	11.729.447
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	26	127.931.873	127.793.472
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	26	(257.485)	(471.062)
Diğer Kazanç/Kayıplar			-
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artış ve Azalışları	26	128.189.358	128.264.534
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	-
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	26	243.597	243.597
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	26	(45.001.977)	(21.416.851)
Net Dönem Karı/Zararı	26	(30.842.934)	(23.576.157)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		736.356	560.735
TOPLAM KAYNAKLAR		244.248.126	251.832.117

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT
İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM
TABLOSU**

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

KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2016	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2015
	Dipnot Referansları		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	5	24.377.587	37.554.882
Satışların Maliyeti (-)	5	(26.553.743)	(31.958.916)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar(Zarar)		(2.176.156)	5.595.966
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı	33		
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti (-)	33		
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar(Zarar)		-	-
BRÜT KAR/ZARAR		(2.176.156)	5.595.966
Genel Yönetim Giderleri (-)	28-29	(2.209.164)	(2.334.367)
Pazarlama Giderleri (-)	28-29	(3.434.033)	(1.929.891)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	35	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	30	2.213.504	1.683.036
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	30	(654.289)	(3.729.474)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		(6.260.139)	(714.730)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	37	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	37	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	4	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		(6.260.139)	(714.730)
Finansman Gelirleri	31	5.902.846	14.184.151
Finansman Giderleri (-)	32	(29.638.643)	(36.584.649)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(29.995.936)	(23.115.228)
		(822.437)	(23.115.228)
Dönem Vergi Gideri/Geliri		-	
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	34	(822.437)	(500.949)
		(30.818.373)	(23.616.177)

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT
İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
AİT DİPNOTLAR**
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL)
olarak belirtilmiştir.

DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI

DÖNEM KARI/ZARARI

Dönem Karı/Zararının Dağılımı

Kontrol Gücü Olmayan Paylar	26	24.561	40.020
Ana Ortaklık Payları	26	-30.842.934	-23.576.157
		(30.818.373)	(23.616.177)
Pay başına kazanç		(1,233)	(0,945)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	35	(1,233)	(0,945)
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç			
Sulandırılmış pay başına kazanç	42	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç		-	-
Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç		-	-
		0,0008	-
		-	-

DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2016	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2015
DÖNEM KARI/ZARARI		(30.818.373)	(23.616.177)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		214.162	45.240.863
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	26		47.902.052
Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	26		(2.395.102)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	26	214.162	(266.087)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar			-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		214.162	45.240.863
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(30.604.211)	21.624.686
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		(30.604.211)	21.624.686
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		25.146	(30.049)
Ana Ortaklık Payları		(30.629.357)	21.654.735

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT
İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
AİT DİPNOTLAR**

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

Nakit Akış Tablosu

	Dipnot Ref.	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem
Finansal Tablo Türü			
Dönem		01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Raporlama Birimi			
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		11.186.062	-24.223.036
Dönem Karı/Zararı	5-26	-30.818.373	-23.616.177
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		23.558.314	19.853.464
- Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	18-19	4.718.660	4.632.061
- Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler		0	
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	15-24-30	405.492	2.400.263
- Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	31-32	477.163	-243.976
- Faiz Gideri		-	-
- Faiz Geliri		-	-
- İştiraklerden Gelirler (net)		-	-
- Türev Araçlardan (karlar)/zararlar (net)		-	-
- Teşvik Gelirleri		-	-
- Finansal Yatırımlardan Temettü Geliri		-	-
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	31-32	17.441.960	12.564.597
- Pay Bazlı Ödemeler İle İlgili Düzeltmeler		0	
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	31-32	0	82.003
- İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		0	
- Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	34	822.437	818.396
- Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	18-19	-1.565.468	-399.880
- Yatırım ya da Finansman Faal. Kayn. Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düz.		0	
- Kar/Zarar Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		1.258.070	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		24.262.795	-13.056.406
- Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	13	171.298	-1.509.860
- Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		-	-
- Diğer Dönen Varlıklar ve Yükümlülükler		-	-
- Ödenen Kurumlar ve Gelir Vergileri		-	-
- Ticari Alacaklar ve İlişkili Kuruluşlardan Alacaklar		-	-
- Ticari Borçlar ve İlişkili Kuruluşlara Borçlar		-	-
- Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	10	1.423.952	-2.079.455
- Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklarda Artış/Azalış		0	
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11	7.008.070	-2.611.630
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	10	12.889.544	365.957
- Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlardaki Artış/Azalış		0	
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11	541.034	-9.189.429
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	24	2.228.897	1.968.011
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		17.002.736	-16.819.119
Ödenen Temettüler		0	
Alınan Temettüler		0	
Ödenen Faiz	32	-5.816.674	-7.403.917

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT
İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
AİT DİPNOTLAR**

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

Alınan Faiz		0	
Vergi Ödemeleri/İadeleri		0	
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		0	
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-3.138.278	-1.107.777
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		0	
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		0	
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		0	
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		0	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	4.875.000	905.553
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18	-2.196.604	-2.003.817
Diğer Uzun Vadeli Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	
Diğer Uzun Vadeli Varlık Alımlarından Nakit Çıkışları		0	
Verilen Nakit Avans ve Borçlar	13	0	-9.513
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		0	
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		0	
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		0	
Devlet Teşviklerinden Elde Edilen Nakit Girişleri		0	
Alınan Temettüler		0	
Finansal Yatırımlardan Alınan Temettü Geliri		0	
Ödenen Faiz		-5.816.674	
Alınan Faiz		0	
Vergi Ödemeleri/İadeleri		0	
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		0	
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-9.014.075	26.614.982
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		22.932.279	26.705.360
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-31.387.724	
Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-626.130	-90.378
Devlet Teşviklerinden Elde Edilen Nakit Girişleri		0	
Ödenen Temettüler		0	
Alınan Faiz		0	
Ödenen Faiz		0	
Vergi Ödemeleri/İadeleri		0	
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		67.500	
İhraç Edilen Tahviller		0	
Türev İşlemler		0	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		-966.291	1.284.169
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	31-32	0	-207.081
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		-966.291	1.077.088
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	1.616.926	539.838
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	650.635	1.616.926

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir

ÖZKAYNAKLAR
DEĞİŞİM TABLOSU

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
				Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Duran Varlık Değer Artış Fonu	Kardan Ayrılan kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı			
01 Ocak 2015 itibarıyla bakiye	25.000.000	(2.005.318)	11.729.447	(204.975)	82.757.584	243.597	(20.417.152)	(1.020.429)	96.082.754	598.885	96.681.739
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											
Net Dönem Karı/Zararı								(23.576.157)	(23.576.167)	(40.020)	(23.616.177)
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
Transferler							(1.020.429)	1.020.429			
Yeniden Ölçüm Nedeniyle Artış/Azalış					45.506.950				45.506.950		45.506.950
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış				(266.087)					(266.087)		(266.087)
Pay Bazlı İşlemler nedeniyle meydana gelen artış							20.731		20.731	1.770	22.501
31 Aralık 2015 itibarıyla bakiye	25.000.000	(2.005.318)	11.729.447	(471.062)	128.264.534	243.597	(21.416.851)	(23.576.157)	117.768.190	560.735	118.328.925

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARI İLE
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

1 Ocak 2016											
itibarıyla bakiye	25.000.000	(2.005.318)	11.729.447	(471.062)	128.264.534	243.597	(21.416.851)	(23.576.157)	117.768.190	560.735	118.328.925
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	213.577	-	-	-	(30.842.934)	(30.629.357)	25.151	(30.604.206)
Net Dönem Karı/Zararı								(30.842.934)	(30.842.93)	24.566	(30.818.368)
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				213.577						585	585
Transferler							(23.576.157)	23.576.157	-		
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	0								2.450.298		2.450.298
		2.005.318	444.980							-	
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı					(75.176)		8.969	-	(84.145)	150.470	66.325
Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış											
31 Aralık 2016											
itibarıyla bakiye	25.000.000	-0	12.174.427	-257.485	128.189.358	243.597	45.001.977	30.842.934	89.504.987	736.356	90.241.343

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT.1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. ('Şirket') 1990 yılında Ankara'da kurulmuş olup, faaliyetleri esnasında özellikle altyapı projeleri olmak üzere inşaat alanında faaliyet göstermiştir. Şirkettaha sonraki 2007 yılı içinde faaliyete geçirdiği şubesi statüsündeki Utopia World Otel ile turizm sektörüne girmiştir. Utopia World Otel, Alanya' da 105 dönüm arazi üzerine kurulu, içerisinde 15.000 m² Aquapark alanının bulunduğu 5 yıldızlı tatil kompleksidir.

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

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

Şirketin, 31.12.2016 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı şöyledir.

	%	31.12.2016
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
	%	31.12.2015
Zekai Dursun	52,00%	13.000.000
Zeynep Didem Petekkaya	1,60%	400.000
Nejat Recai Dursun	3,20%	800.000
Ayşegül Dursun Karaca	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

Şirket Halka Açık Paylarından toplam 1.000.000 nominal tutarlı payı, borsada oluşan fiyatlardan 05.04.2013-15.05.2013 tarihleri arasında geri alım yapmıştır.

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

Dönemler	Ortalama Toplam
31.12.2016	237
31.12.2015	298

Grup Ana Ortaklığının Faaliyet Alanları

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL 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)

Bağlı Ortaklıklar

Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş.' nin bağlı ortakları % 94,50 oranında Ütopya'ya bağlı olan bağlı ortaklık Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd. Şti. ile % 99,00 oranında Ütopya'ya bağlı olan bağlı ortaklık Isparta Elektrik Üretim A.Ş.'dir. Konsolide Finansal Tablolar sunma amacıyla bundan böyle 'Grup' veya 'Şirket' Olarak adlandırılacaklardır. 31.12.2016 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda tam konsolidasyon yöntemiyle konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıklar ve faaliyet konuları aşağıda özetlenmiştir.

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	31.12.2016		31.12.2015	
		Sermayesi (TL)	İştirak Oranı %	Sermayesi (TL)	İştirak Oranı %
Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd.Şti.	Menajerlik ve Turizm Seyahat Acenteliği	10.000.000	94,5	10.000.000	94,5
Isparta Elektrik Üretim A.Ş.	Elektrik Üretimi ve Satımı	10.000.000	99	1.000.000	99

*Isparta Elektrik Üretim A.Ş.'nin sermayesi 26.12.2015 tarihinde 10.000.000 TL'ye artırılmıştır.

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 G.O.P-Çankaya/Ankara'dır. Şirketin ana faaliyet konusu turizm seyahat acenteliği işi yapmaktır.
- Isparta Elektrik Üretim A.Ş.' nin, 14 Aralık 2012 tarihinde Utopya Grubuna katılmasına karar verildiği, devir ve tescil işlemlerinin 31.12.2012 tarihine kadar tamamlanamadığı ve söz konusu işlemlerin 24 Ocak 2013 tarihinde tamamlandığı ve 30 Ocak 2013 tarih ve 8247 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlandığı görülmüştür. Isparta Elektrik Üretim A.Ş.' nin merkez adresi 15 Ocak 2013 tarih 8236 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde İlkbahar Mahallesi Konrad Adenauer Caddesi No:79/10 Çankaya/Ankara olarak değiştirilmiştir. Şirketin faaliyet konusu Isparta İli sınırları içerisinde bulunan Çukurçayı Hidroelektrik Santralinden elektrik üretimi yapmak ve satmaktır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT.2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Konsolide Finansal Tablolar Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

Grup, muhasebe kayıtlarını Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu, Türk Vergi Kanunları ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ile Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun (KGK) yayımladığı ve Borsa İstanbul'da şirketler için geçerli olan Genel Kabul Görmüş Muhasebe Politikalarına uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun hazırlamaktadır.

Grup'un konsolide finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Muhasebe Standartları/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/IFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TMS/IFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarında ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla KGK tarafından güncellenmektedir.

2.1.2. Enflasyon Muhasebesi, Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablo Sunum 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 ettiği için bu tarihten itibaren 29 Nolu UMS "Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardına göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulaması sona erdirilmiştir. 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 bünyesinde yer alan şirketlerin finansal tablolarındaki her bir kalem, şirketlerin operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda fonksiyonel olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Konsolide finansal tablolarda aksi belirtilmedikçe geçerli para birimi olarak Grup'un finansal tablo sunum para birimi olan "**Türk Lirası**" kullanılmıştır.

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.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla geçerli olan ve T.C. Merkez Bankası tarafından yayınlanan yabancı para birimlerinin kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir.

Döviz Türü	31.12.2016		31.12.2015	
	Döviz Alış	Efektif Alış	Döviz Alış	Efektif Alış
USD	3,5192	3,5167	2,9076	2,3173
AVRO	3,7099	3,7073	3,1776	2,8187
GBP	4,3189	4,3458	4,3007	3,5936

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

2.1.3 Uygulanan Konsolidasyon Esasları

Konsolide finansal tablolar, ana şirket olan, Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. ile Bağlı Ortaklıklarının 31 Aralık 2016 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.

Bu açıklamalar ışığında şirketin %19 oranında ortak olduğu ve şirket yönetiminde temsil edilmediğinden Çağ1 Yapı A.Ş. TMS 28'e göre özkaynak yöntemiyle konsolide edilmemiştir.

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 muhasebeleştirilmiştir.

İşletme birleşmesinde satın alma maliyeti edinilen işletmenin tanımlanabilir net varlıklarının gerçeğe uygun payından düşük ise, UFRS/TFRS 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 Isparta Elektrik Üretim A.Ş.'nin hisselerinin % 99 'unu satın almak için protokol imzalamış, tescil işlemlerinin 2013 yılına sarkmış olmasına rağmen 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.' nintanımlanabilir net varlıklarının gerçeğe uygun değerindeki payının altındadır. Satın alınma maliyetini aşan kısım önceki dönemlerde negatif şerefiye olarak adlandırılmış ve gerekli gözden geçirme işlemleri neticesinde önceki dönemde 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.

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.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Aşağıda 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Bağlı Ortaklıklar ve ortaklık oranları gösterilmiştir.

Bağlı Ortaklık	Oy Hakkı %		Ortaklık Oranı %	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Zedur İnş. Tur. Sey. ve Acent. Yayın Yapım Tic. Ltd. Şti.	94,50%	94,50%	94,50%	94,50%
Isparta Elektrik Üretim A.Ş.	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%

2.1.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli 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.

2.1.5 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/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir. Dönemler itibarıyla muhasebe politikalarında değişiklik yapılmamıştır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Yıllık raporlama dönemi sonu 31 Aralık 2016 tarihi olan finansal tablolarda geçerli yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar;

TMS 19'daki değişiklik, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar": Bu değişiklik çalışanların veya üçüncü kişilerin yaptığı katkılarının hizmete bağlı olmaları durumunda hizmet dönemleri ile nasıl ilişkilendirileceğine açıklık getirmektedir. Ayrıca, katkı tutarının hizmet yılından bağımsız olması durumunda, işletmenin bu tür katkıları hizmetin sunulduğu döneme ilişkin hizmet maliyetinden azalış şeklinde muhasebeleştirilmesine izin verilir.

1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar,

Yatırım İşletmeleri (TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 27'ye ilişkin değişiklikler)

TFRS 10 standardı yatırım şirketi tanımına uyan şirketlerin konsolidasyon hükümlerinden muaf tutulmasına ilişkin bir istisna getirmek için değiştirilmiştir. Konsolidasyon hükümlerine getirilen istisna ile yatırım şirketlerinin bağlı ortaklıklarını TFRS 9 Finansal Araçlar standardı hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirmeleri gerekmektedir. İşletmelerin TFRS 9'u uygulamamaları durumunda, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirmeleri gerekmektedir. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik) Değişiklik "muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması" ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve TMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü - Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik) TFRS 13 "Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri"ne getirilen değişiklikten sonra "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardındaki yapılan değişiklik ile değer düşüklüğüne uğramış finansal olmayan varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümlerini açıklığa kavuşturulmuştur. TMS 36 standardında yapılan değişiklikler finansal olmayan varlıkların geri kazanılabilir miktarlarının açıklanmasını sadece değer kaybı veya değer kaybının ters çevrildiği durumlarda gerektirmektedir. Söz konusu değişiklikler açıklama hükümlerini etkilemiştir ve değişikliklerin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – Tanımlanmış Fayda Planları: Çalışan katkıları (Değişiklik) Standartta yapılan değişiklik kapsamında çalışanların yaptığı bazı katkıların muhasebeleştirilmesindeki karmaşıklık azaltılmıştır ve çalışanların fayda planlarına yaptığı katkılar, plan dahilinde belirlenmiş, hizmet ile doğrudan ilişkili ve hizmet verilen yıldan bağımsız ise bu katkıların hizmetin verildiği dönemde hizmet maliyetinden düşülmesine izin verilmektedir. Değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS' deki İyileştirmeler

1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olan ve aşağıda açıklanan 2009-2011 dönemi yıllık TFRS iyileştirmelerinin Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır. UMSK, Aralık 2013'de '2010–2012 dönemi' ve '2011–2013 Dönemi' olmak üzere iki 'UFRS'de Yıllık İyileştirmeler' yayınlamıştır. Standartların "Karar Gereklileri"ni etkileyen değişiklikler haricinde değişiklikler 1 Temmuz 2014'den itibaren geçerlidir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunusu

İhtiyari karşılaştırmalı ek bilgi ile asgari sunumu mecburi olan karşılaştırmalı bilgiler arasındaki farka açıklık getirilmiştir.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlık tanımına uyan yedek parça ve bakım ekipmanlarının stok olmadığı konusuna açıklık getirilmiştir.

TMS 32 Finansal Araçlar

Hisse senedi sahiplerine yapılan dağıtımların vergi etkisinin TMS 12 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirilmiştir. Değişiklik, TMS 32'de bulun mevcut yükümlülükleri ortadan kaldırıp şirketlerin hisse senedi sahiplerine yaptığı dağıtımlardan doğan her türlü gelir vergisinin UMS 12 hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

TMS 34 Finansal Raporlama

TMS 34'de her bir faaliyet bölümüne ilişkin toplam bölüm varlıkları ve borçları ile ilgili istenene açıklamalara açıklık getirilmiştir. Faaliyet bölümlerinin toplam varlıkları ve borçları sadece bu bilgileri işletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii düzenli olarak raporlanıyorsa ve açıklanan toplam tutarlarda bir önceki yıllık mali tablolara göre önemli değişiklik oluyorsa açıklanmalıdır.

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler

Hakediş koşulları ile ilgili tanımlar değişmiş olup sorunları gidermek için performans koşulu ve hizmet koşulu tanımlanmıştır.

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Bir işletme birleşmesindeki özkaynak olarak sınıflanmayan koşullu bedel, UFRS 9 Finansal Araçlar kapsamında olsun ya da olmasın sonraki dönemlerde gerçekleşen uygun değerinden ölçülerek kar veya zararda muhasebeleşir.

UFRS 8 Faaliyet Bölümleri

Değişiklikler şu şekildedir: i) Faaliyet bölümleri standardın ana ilkeleri ile tutarlı olarak birleştirilebilir/ toplulaştırılabilir. ii) Faaliyet varlıklarının toplam varlıklar ile mutabakatı, bu mutabakat işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili yöneticisine raporlanıyorsa açıklanmalıdır.

UFRS 13 Gerçekçe Uygun Değer Ölçümü

UMSK, Karar Gerekçelerinde üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçların fatura tutarından gösterilebilmesinin iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda mümkün olduğunu açıklığa kavuşturmuştur.

UMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve UMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

UMS 16.35(a) ve UMS 38.80 (a)'daki değişiklik yeniden değerlemenin aşağıdaki şekilde yapılabilmesini açıklığa kavuşturmuştur. i) Varlığın brüt defter değeri piyasa değerine getirilecek şekilde düzeltilir veya ii) varlığın net defter değerinin piyasa değeri belirlenir, net defter değeri piyasa değerine gelecek şekilde brüt defter değeri oransal olarak düzeltilir.

UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları

Değişiklik, kilit yönetici personeli hizmeti veren yönetici işletmenin ilişkili taraf açıklamalarına tabi ilişkili bir taraf olduğunu açıklığa kavuşturmuştur.

UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

İşletme, mevcut bir standardı ya da henüz zorunlu olmayan ancak erken uygulamaya izin veren yeni bir standardı uygulamak konusunda, işletmenin ilk UFRS finansal tablolarında sunulan dönemler boyunca tutarlı olarak uygulanmak koşulu ile seçim yapabilir. Değişiklik derhal uygulanacaktır.

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Değişiklik, i) sadece is ortaklıklarının değil müşterek anlaşmaların da UFRS 3'un kapsamında olmadığı ii) bu kapsam istisnasının sadece müşterek anlaşmanın finansal tablolarındaki muhasebeye uygulanabilir olduğu açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

UFRS 13'deki portföy istisnası finansal varlık, finansal yükümlülük ve diğer sözleşmelere uygulanabilir. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflanmasında UFRS 3 ve UMS 40'un karşılıklı ilişkili olmasını açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar:

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TMS 32 Finansal Araçlar: Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik "muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması" ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve TMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Değişiklikler 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve açıklama

Aralık 2012 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin krediriskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi yoktur.

UFRYK Yorum 21 Zorunlu Vergiler

Bu yorum, zorunlu vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. Aynı zamanda bu yorum, zorunlu verginin sadece ilgili yasalar çerçevesinde ödemeyi ortaya çıkaran eylemin bir dönem içerisinde kademeli olarak gerçekleşmesi halinde kademeli olarak tahakkuk edebileceğine açıklık getirmektedir. Asgari bir eşiğin asılması halinde ortaya çıkan bir zorunlu verginin, asgari eşik asılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Bu yorum 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yorumun geçmiş dönük olarak uygulanması zorunludur. Söz konusu yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayınlanmış Fakat KGK Tarafından Yayınlanmamış Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar (Değişiklik)

UFRS 10 standardı yatırım şirketi tanımına uyan şirketlerin konsolidasyon hükümlerinden muaftutulmasına ilişkin bir istisna getirmek için değiştirilmiştir. Konsolidasyon hükümlerine getirilen istisna ile yatırım şirketlerinin bağlı ortaklıklarını UFRS 9 Finansal Araçlar standardı hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirmeleri gerekmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayınlanmış Fakat KGK Tarafından Yayınlanmamış Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü: Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabilir Değer Açıklamaları (Değişiklik)

UMSK, UFRS 13 'Gerçeğe uygun değer Ölçümleri'ne getirilen değişiklikten sonra UMS 36 Varlıklarda değer düşüklüğü standardındaki değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklamahükümlerini değiştirmiştir. Değişiklik, değer düşüklüğüne uğramış varlıkların (yada bir varlık grubunun) gerçeğe uygun değerinden elden çıkarma maliyetleri düşülmüş geri kazanılabilir tutarının ölçümü ile ilgili ek açıklamahükümleri getirmiştir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. İşletme UFRS 13'u uygulamışsa erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi beklenmemektedir.

UMS 39 Finansal Araçlar: muhasebeleştirme ve Ölçme – Türev ürünlerin Devri ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlılığı (Değişiklik)

UMSK, Haziran 2013'de UMS 39 Finansal Araçlar: muhasebeleştirme ve Ölçme standardına getirilen değişiklikleri yayınlamıştır. Bu değişiklik, finansal riskten korunma aracının kanunen ya da düzenlemeler sonucunda merkezi bir karşı tarafa devredilmesi durumunda riskten korunma muhasebesinin durdurulmasını zorunlu kılan hükme dar bir istisna getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 vesonra başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRS 9 Finansal Araçlar: Riskten Korunma Muhasebesi ve UFRS 9, UFRS 7 ve UMS 39'dakideğişiklikler – UFRS 9 (2013)

UMSK Kasım 2013'de, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve UMS 39 ve UFRS 7'deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9'un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. İşletmeler tüm riskten korunma işlemlerinin UMS 39'un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Bu Standardın zorunlu bir geçerlilik tarihi yoktur, fakat halen uygulanabilir durumdadır ve yeni bir zorunlu geçerlilik tarihi, UMSK projenin değerdüşüklüğü fazını bitirdikten sonra belirlenecektir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

KGK tarafından yayınlanan ilke kararları

Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi

KGK, 20 Mayıs 2013 tarihinde finansal tablolarının yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla "Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi" yayınlamıştır. Bu düzenlemede yer alan finansal tablo örnekleri, bankacılık, sigortacılık, bireysel emeklilik veya sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere kurulan finansal kuruluşlar dışında TMS'yi uygulamakla yükümlü olan şirketlerin hazırlayacakları finansal tablolara örnek teşkil etmesi amacıyla yayınlanmıştır. Grup bu düzenlemenin gerekliliklerini yerine getirmek amacıyla Not 2' de belirtilen sınıflama değişikliklerini yapmıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Yukarıda belirtilenlere ek olarak KGK Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik aşağıdaki ilke kararlarını yayınlamıştır. "Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi" yayınlanma tarihi itibarıyla geçerlilik kazanmıştır.

2013-2 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi

Karara göre i) ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin hakların birleşmesi (pooling of interest) yöntemi ile muhasebeleştirilmesi gerektiği, ii) dolayısıyla finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmemesi gerektiği ve iii) hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi finansal tabloların düzeltilmesi ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunulması gerektiği hükme bağlanmıştır. Söz konusu kararların Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

2013-3 İntifa Senetlerinin Muhasebeleştirilmesi

İntifa senedinin hangi durumlarda finansal bir borç hangi durumlarda ise özkaynağa dayalı finansal araç olarak muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirilmiştir. Söz konusu kararların Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

2013-4 Karşılıklı İştirak Yatırımlarının Muhasebeleştirilmesi

Bir işletmenin iştirak yatırımı olan bir işletmede kendisine ait hisselerin bulunması durumu karşılıklı iştirak ilişkisi olarak tanımlanmış ve karşılıklı iştiraklerin muhasebeleştirilmesi konusu, yatırımın türüne ve uygulanan farklı muhasebeleştirme esaslarına bağlı olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu ilke kararı ile konu aşağıdaki üç ana başlık altında değerlendirilmiş ve her birinin muhasebeleştirme esasları belirlenmiştir.

- i) Bağlı ortaklığın, ana ortaklığın özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu,
- ii) İştiraklerin veya iş ortaklığının yatırımcı işletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

iii) İşletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına, TMS 39 ve TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirdiği bir yatırımının bulunduğu işletme tarafından sahip olunması durumu.

Söz konusu kararların Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

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 2015 yılında Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye değer tespiti yaptırmış ve tespit edilmiş olan değer üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. 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:26)

2.4 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.

2.4.1 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 kalemleri, elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerin toplamı ile gösterilmektedir. Nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

2.4.2 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 değerlendirme 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.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dâhiledilmektedir. 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 değerlendirme sonucunda oluşan kazanç ve kayıplar, bu varlık elden çıkarılıncaya kadar, öz kaynak içerisinde gösterilir. Aktif bir piyasanın olmaması halinde ise, maliyet bedeli üzerinden değerlendirilir.

2.4.3 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.

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 işlemi 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.

- Önceki yıllarda tahsil edilmeyen alacaklarına ilişkin veriler,
- Borçlunun ödeme yeteneği,
- 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.

2.4.4 Stoklar

Stoklar, maliyet veya net gerçekleşebilir değerden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan 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.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Net gerçekleştirilebilir değer, işin normal akışı içinde tahmini satış fiyatından, tahmini tamamlama maliyeti ve satış gerçekleştirilmek 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 gerçekleştirilebilir değerine indirilir. Bu indirim, stok değer düşüklüğü karşılığı ayırmak suretiyle yapılır. Yani stokların maliyet bedelleri, net gerçekleştirilebilir değerden büyükse maliyet bedeli değer düşüklüğü karşılığı ayrılarak net gerçekleştirilebilir 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

2.4.5 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.

- Bu kalemlerle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye aktarılmasının muhtemel olması ve
- 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.

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 piyasasının 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 azalan bakiyeler amortisman yöntemlerine ve kıst esasları 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, mutfak eşyaları, havlu, çarşaf, perde, döşeme örtü, masa örtüsü ve yastık gibi demirbaşlar %50 oranında amortismanına tabi tutulmuştur.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 varlığının 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 amortisman tabi tutulmaktadır. Maddi duran varlıkların amortisman tutarları ile değer düşüklüğü zararları gelir tablosunda genel yönetim giderleri, hizmet üretim maliyeti ve satışların maliyeti kalemlerine kaydedilmektedir.

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.

Şirket, 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 yıllığına 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, değer 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.

2.4.6 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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 dahil edilmektedir. 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.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç ve kayıplar, oluştuğu 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 dükkânı değerlendirme şirketine değer tespiti yaptırmış ve bu değer üzerinden satın alarak binalar hesabına kaydetmiştir. Söz konusu dükkân 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 dükkânın 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.

2.4.7Şerefiye

İşletme birleşmesinde elde edilen şerefiye; bireysel olarak tespit edilmeleri ve ayrı olarak muhasebeleştirilmeleri imkânı 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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

faida olasılığının bulunmadığı birleşmelerde ortaya çıkan ve şerefiye olarak nitelendirilmeyen tutarlar aktifleştirilmeden doğrudan giderle ilişkilendirilmektedir.

Bütün işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesinde satın alma yöntemi uygulanmaktadır.

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

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. Satın alma bedeli, satın alınan net aktiflerin gerçeğe uygun değerinin üstündeyse, aradaki fark şerefiye olarak bilançoya yansıtılır. Eğer satın alma bedeli, satın alınan net aktiflerin gerçeğe uygun değerinin altındaysa, aradaki fark birleşme karı olarak (negatif şerefiye) gelir tablosuna yansıtılır.

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.

2.4.8 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:34)

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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.

2.4.9Kiralamalar

-Finansal Kiralama

Grup'a kiralandan 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 kiralandan 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.

2.4.10Kıdem 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 indirgemedeki 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 Uluslararası Muhasebe Standardına (UMS19) uygun olarak kıdem tazminatı karşılığı hesaplanmış ve ilişikteki finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir.

Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişikli yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması, tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zararının diğer kapsamlı gelir altında yansıtılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir. Şirket, önceki dönem aktüeryal kazanç/kayıp hesaplaması yapmamış, bu dönemde önemlilik derecesi göz önüne alınarak geriye doğru düzeltme yapılmamıştır. TMS 19 kapsamında cari dönem hesaplanan aktüeryal kayı kazanç ile ilgili yapılan hesaplamalar ve kullanılan varsayımların detayı Not:24 te açıklanmıştır.

2.4.11Karşılıklar, 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.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 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. (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, katılan giderlerin geri kazanabilecek tutarı kadar kabul edilir.

-Faiz

Tahsilâtın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış olur.

-Temettü

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

Hâsılat 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;

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

- 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

2.4.12 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.

2.4.13 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 yararlardan işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, özellikli varlığın maliyetine dâhil 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.

2.4.14 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.

2.4.15 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 sınıflandırma kriterlerine uyan yeni edinilmiş bir bağlı ortaklık olması durumunda, varlık ve borçların ana sınıflamalarına ilişkin açıklamanın yapılması gerekmez.

2.4.16 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,

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

bilanço tarihinden itibaren on iki aydan daha uzun bir sürede ödenecek olsalar bile kısa vadeli olarak sınıflandırılmaktadır.

Grup'un finansal borcunu raporlama dönemi sonrası en az on iki ay içinde yeniden finanse etmeyi 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.

2.4.17Finansal 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: 37-38)

-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 37'de açıklanmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2013 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: 37-38)

-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: 37-38)

-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: 37-38)

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL 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.

2.4.18Bilanço 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 39)

2.4.19Nakit 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, 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.

2.4.20Faaliyet 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,

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

- (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 34 Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülükleri
- Not 15, 22, 23 Karşılıklılar Koşullu Varlık ve Yükümlülükler, Taahhütler
- Not 24 Kıdem tazminatı karşılığı
- Not 18, 19 Maddi/maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri ve değer düşüklüğü karşılıkları
- Not 36 İlişkili Taraf Açıklamaları
- Not 10 Ticari alacaklar değer düşüklüğü karşılığı

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.

- a) Ertelenmiş vergi, ileriki yıllarda vergilendirilebilir gelirin oluşmasının muhtemel olduğu tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilir gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktif taşıyan geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Grup 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla taşıyan vergi zararlarını tekrar gözden geçirmiştir.
- b) Faydalı ömürlerin belirlenmesi, şüpheli alacak karşılığının belirlenmesi (Not 10, 18, 19) 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.

NOT.3: İŞLETME BİRLEŞMELERİ

2016 döneminde İşletme Birleşmesi olmamıştır.

NOT.4 İŞ ORTAKLIKLARI

2016 döneminde iş ortaklığı yoktur.

NOT.5: FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

Şirketin Turizm Gelirleri, Alanya İlçesi Kargıcak Köyü Mevkiinde bulunan 5 Yıldızlı Otel Kompleksi Gelirlerinden oluşmaktadır.. Grubun hasılatına ilişkin detay bilgiler aşağıda ve dipnot 5 ile 27 de açıklanmıştır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

1 Ocak- 31 Aralık 2016					
	Turizm	Seyahat Acentası	Elektrik Üretim	Eliminasyon	Toplam
Satış Gelirleri	21.367.671	187.039	2.930.888	(108.011)	24.377.587
Satışların Maliyeti(-)	-23.990.893	-394.885	2.250.750	82.785	-26.553.743
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	-2.623.222	-207.846	680.138	(25.226)	(2.176.156)
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	0	0	0	0	0
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	0	0	0	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)	0	0	0	0	0
BRÜT KAR/ZARAR	- 2.623.222	-207.846	680.138	25.226	- 2.176.156
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-3.434.033	-	-	-	-3.434.033
Genel Yönetim Giderleri (-)	-2.054.441	-92.881	-81.042	19.200	-2.209.164
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.471.948	738.268	3.288	-	2.213.504
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-633.259	- 19.324	-1.706	-	- 654.289
FAALİYET KARI/ZARARI	-7.273.007	418.217	600.678	6.027	-6.260.139
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	5.860.635	130.044	10.152	97.985	5.902.846
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	29.534.745	201.883	-	97.985	-29.638.643
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	-30.947.117	346.378	610.830	6.027	-29.995.936

1 Ocak- 31 Aralık 2015					
	Turizm	Seyahat Acentası	Elektrik Üretim	Eliminasyon	Toplam
Satış Gelirleri	34.244.084	1.555.257	1.880.946	-125.405	37.554.882
Satışların Maliyeti(-)	-28.645.829	-1.733.654	1.682.557	103.124	31.958.916
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	5.598.255	-178.397	198.389	-22.281	5.595.966
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	-	-	-	-	0
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	-	-	-	-	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)	0	0	0	0	0
BRÜT KAR/ZARAR	5.598.255	-178.397	198.389	-22.281	5.595.966
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-1.929.891	0	0	0	-1.929.891
Genel Yönetim Giderleri (-)	-2.080.654	-128.685	-147.309	22.281	-2.334.367
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	0	0	0	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.669.819	8.314	4.903	0	1.683.036
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-3.400.441	-329.013	-21	0	-3.729.474
FAALİYET KARI/ZARARI	-142.912	-627.781	55.963	0	-714.730
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	14.052.342	81.528	50.281	0	14.184.151
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	-34.211.126	-84.143	-	0	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

			2.289.379	36.584.649
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ			-	-
KARI/ZARARI	-20.301.696	-630.396	2.183.136	0 23.115.228

NOT.6: NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Kasa	54.810	80.529
TL	47.973	78.147
EURO	4.065	424
USD	2.771	1.958
GBP	0	0
Banka Hesapları	389.244	1.516.999
Vadesiz Banka Hesapları	372.594	1.516.999
TL	108.062	1.295.212
EURO	640	909
USD	247.242	204.745
GBP	0	0
Vadeli Banka Hesapları	16.650	16.132
TL	16.650	16.132
USD	0	0
Diğer Hazır Değerler	223.231	19.398
Diğer Menkul Kıymetler	0	0
Toplam	650.635	1.616.926

NOT 7- FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Yoktur. (31.12.2015 yoktur)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

	Hisse Oranı %	31.12.2016	31.12.2015
Antalya Güç Birliği Holding	0,20%	46.561	46.562
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
		5.427.061	5.427.062

(*) Utopya İnş.- Kılıçkap İnş. Adi Ortaklığının mali tablolardaki değeri önemlilik derecesi dikkate alınarak özkaynak yöntemine göre konsolide edilmemiş, finansal tablolarda "finansal yatırımlar" içerisinde raporlanmıştır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

(**) Şirketin %19 oranında ortak olduğu Çağ 1 Yapı A.Ş. Maltepe AVM' nin mülkiyetinin %43,23' üne sahiptir. Mülkiyetin kalan % 56,77 oranına sahip olan İlbank A.Ş. söz konusu hisselerini Çankaya Belediyesine satmıştır. Diğer ortak Çağ 1 Yapı A.Ş.' de kendi hisselerini satmak üzere Çankaya Belediyesi ile görüşmelere devam etmektedir. Bu konu ile ilgili olarak 03.04.2013 tarihinde KAP' a özel durum açıklaması ile duyurulmuştur. İştirak olan Çağ 1 Yapı A.Ş.' nin devamlı bir ticari faaliyetinin olmaması, Çağ 1 Yapı A.Ş.'ninOrtakları tarafından finanse edilmesi ve Grup' un İştirak Yönetiminde yer almaması sebebiyle Grup'un yönetiminde etkinliğe sahip olmadığı kanaatine varılmış ve Özkaynak Yöntemiyle değerlendirilmiştir

NOT.8 FİNANSAL BORÇLAR

	31.12.2016	31.12.2015
Kısa Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri	22.621.227	14.072.371
U.V.Banka Kredilerinin		
Anapara	8.121.886	6.115.078
Taksit ve Faizleri		
Diğer Finansal Yükümlülükler	27.088	620.292
Toplam	30.770.201	20.807.741
	31.12.2016	31.12.2015
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri	73.773.617	69.859.286
Diğer Finansal Yükümlülükler	0	27.088
Toplam	73.773.617	69.886.374

Kısa Vadeli Banka Kredileri:

		Orijinal para cinsi		TL karşılığı		Ortalama Faiz Oranı	
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Banka Kredileri/TL	TL	21.583.063	7.751.414	21.834.464	7.751.414	13,00%	13,00%
Banka Kredileri/AVRO	AVRO	2.121.482	1.813.662	7.870.485	5.763.093	0,06%	0,06%
Banka Kredileri/USD	USD	295.000	2.295.000	1.038.164	6.672.942	0,06%	0,06%
				30.743.113	20.187.449		

Uzun Vadeli Banka Kredileri:

		Orijinal para cinsi		TL karşılığı		Ortalama Faiz Oranı	
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Banka Kredileri/TL	TL	503.092	746.486	503.092	746.486	13,00%	13,00%
Banka Kredileri/AVRO	AVRO	19.750.000	21.750.000	73.270.525	69.112.800	0,06%	0,06%
Banka Kredileri/USD	USD	0	0	0	0	0,06%	0,06%
				73.773.617	69.859.286		

31.12.2016 tarihi itibarıyla döviz cinsinden uzun vadeli kredilerinin ödeme planı aşağıdaki gibidir.

	AVRO	TL KARŞILIĞI
2017	2.000.000	7.419.800
2018	2.000.000	7.419.800
2019	2.250.000	8.347.275
2020	2.350.000	8.718.265
2021 ve sonrası	11.150.000	42.365.385
Toplam	19.750.000	73.270.525

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.9 ERTELENMİŞ GELİRLER

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler		
Gelecek Aylara Ait Gelirler	23.600	21.182
Alınan Sipariş Avansları*	11.184.901	22.498.067
	11.208.501	22.519.250
Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükler		
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	18.570	0
	18.570	0

(*) 2015 ve 2016 yılında yeniden sınıflandırılarak Ertelenmiş Gelirler içinde raporlanmıştır.

NOT.10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>		
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4.137.465	2.766.596
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar(*)	2.000.000	0
Alacak Senetleri	9.539.487	14.590.801
Alacak Senetleri Reeskontu(-)	-254.306	-510.799
Şüpheli Alacaklar	4.022.673	4.035.553
Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	-4.022.673	-4.035.553
	15.422.646	16.846.598
<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>		
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Ticari Borçlar (**)	3.306.118	2.944.603
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar(*)	497.176	207.322
Borç Senetleri	17.049.487	4.469.059
Borç Senetleri Reeskontu(-)	-232.738	-175.631
Diğer Ticari Borçlar	87.595	372.741
	20.707.638	7.818.094

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Şirketin ticari alacaklarının ortalama vadesi 1 ay (30 gün), ticari borçlarının ortalama vadesi 3 aydır.(90 gün)

Şüpheli ticari alacak karşılığının 31.12.2016 ve 31.12.2015 tarihlerinde sona eren dönemler içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Dönem Başı	-4.035.553	-1.976.600
Tahsilat	5,677	-
Yıl İçinde Ayrılan Karşılıklar	-106,84	-2.058.953
Dönem Sonu	-4.136.696	-4.035.553

NOT.11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

<u>Diğer Kısa Vadeli Alacaklar</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar(*)	13.245.554	6.235.926
Verilen Depozito ve Teminatlar	30.204	762
Vergi Dairesinden Alacaklar	0	0
Diğer Çeşitli Alacaklar	239.657	270.657
	13.515.415	6.507.345

<u>Diğer Uzun Vadeli Alacaklar</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	0	0
Verilen Depozito ve Teminatlar	70.817	70.817
Vergi Dairesinden Alacaklar	0	0
Diğer Çeşitli Alacaklar	0	0
	70.817	70.817

<u>Diğer Kısa Vadeli Borçlar</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar(*)	187.914	107
Alınan Depozito ve Teminatlar	0	0
Diğer Çeşitli Borçlar	389.577	36.080
	577.491	36.187

<u>Diğer Uzun Vadeli Borçlar</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	0	0
Alınan Depozito ve Teminatlar	0	0

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Diğer Çeşitli Borçlar	0	0
	0	0

NOT.12 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

<u>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Peşin Ödenen Vergiler	436	881
	436	881

NOT.13 STOKLAR

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
İlk Madde ve Malzemeler (*)	2.932.820	2.761.522
Toplam	2.932.820	2.761.522

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

NOT.14 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Verilen Sipariş Avansları	1.952.693	8.448.581
Gelecek Aylara Ait Giderler	74.462	84.946
	2.027.154	8.533.526

<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Verilen Sipariş Avansları	2.670.483	2.496.985
Gelecek Yıllara Ait Giderler	25.419	15.796
	2.695.902	2.512.780

NOT.15 KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

<u>Kısa Vadeli Karşılıklar</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	0	0
<u>Uzun Vadeli Karşılıklar</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	997.544	1.178.222
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	0	0
	997.544	1.178.222

(*) Detayı dipnot 24 de anlatılmıştır.

NOT.16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Yoktur. (31.12.2015 yoktur.)

NOT.17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	<u>01.01.2016</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>31.12.2016</u>
Arazi ve Arsalar	985.257	-	-	0	985.257
Binalar	1.435.226	-	-645.000	0	790.226
	2.420.483	0	-645.000	0	1.775.483

	<u>01.01.2015</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>31.12.2015</u>
Arazi ve Arsalar	2.185.257	-	1.200.000	-	985.257
Binalar	1.505.104	-	-69.878	-	1.435.226
	3.690.361	0	1.269.878	0	2.420.483

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

Açıklama	Cinsi	Tutar
Ankara / Çankaya Karataş Mah.1068 Parsel	Arsa	985.257
Toplam		985.257

Açıklama	Cinsi	Tutar
Ankara Birlik 4/9	Dükkan	234.828
Ankara Birlik 4/10	Dükkan	230.118
Manisa Salihli	8 Adet Dükkan	325.280
Toplam		790.226

Genel Toplam	1.775.483
---------------------	------------------

Söz konusu varlıklar gerçeğe uygun değer ile değerlendirildiğinden amortisman hesaplanmamıştır.

NOT.18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyetler</u>	<u>01.01.2016</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>31.12.2016</u>
Arazi ve Arsalar	4.202.775	-	-	-	4.202.775
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	13.245.424	85.200	-	-	13.330.624
Binalar	40.064.546	-	-2.713.200	-	37.351.346
Makine, tesis ve cihazlar	7.817.894	-	-	-	7.817.894
Taşıtlar	1.280.477	221.108	-90.708	-	1.410.877

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Demirbaşlar	16.665.613	1.890.296	-	-	18.555.909
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	-	-	-	-
Utopya World Otel Değer Artışı (*)	127.101.982	-	-	-	127.101.981
Çukurçayı HES Değer Artışı (**)	20.226.049	-	-	-	20.226.049
	230.604.760	2.196.604	-2.803.908	0	229.997.455

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2016	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2016
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	3.190.963	888.909	-	-	4.079.872
Binalar	6.361.752	979.523	-140.182	-	7.201.094
Makine, tesis ve cihazlar	5.140.505	859.908	-	-	6.000.413
Taşıtlar	614.964	285.466	-	-	900.430
Demirbaşlar	11.378.966	1.793.072	-	-	13.172.038
		0	-	-	
	26.687.151	4.806.879	-140.182	0	31.353.844

Net Kayıtlı Değeri	203.917.610	-2.610.275	-2.663.726	0	198.643.611
---------------------------	--------------------	-------------------	-------------------	----------	--------------------

Maliyetler	01.01.2015	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2015
Arazi ve Arsalar	4.427.775	-	-225.000	-	4.202.775
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	13.172.424	73.000	-	-	13.245.424
Binalar	40.390.725	-	-326.179	-	40.064.546
Makine, tesis ve cihazlar	7.817.894	-	-	-	7.817.894
Taşıtlar	1.492.482	142.369	-354.374	-	1.280.477
Demirbaşlar	15.626.423	1.088.148	-	-48.958	16.665.613
				-	
Yapılmakta Olan Yatırımlar	871.322	700.300	-	1.571.622	0
Utopya World Otel Değer Artışı (*)	82.407.495	44.694.488	-	-	127.101.982
Çukurçayı HES Değer Artışı (**)	17.018.485	3.207.564	-	-	20.226.049
	183.225.026	49.905.869	-905.553	1.620.580	230.604.761

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2015	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2015
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	2.310.729	880.234	-	-	3.190.963
Binalar	5.348.028	1.033.786	-20.062	-	6.361.752
Makine, tesis ve cihazlar	4.280.597	859.908	-	-	5.140.505
Taşıtlar	571.834	277.742	-234.612	-	614.964
Demirbaşlar	9.598.629	1.780.337	-	-	11.378.966
	22.109.818	4.832.007	-254.674	0	26.687.151

Net Kayıtlı Değeri	161.115.208	45.073.862	-650.879	1.620.580	203.917.610
---------------------------	--------------------	-------------------	-----------------	------------------	--------------------

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Firma sahip olduğu 5 yıldızlı Otel kompleksini TMS 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. TMS 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 31.12.2015 tarihinde Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 'ye Utopia World Oteli değerletmiş ve otelin değerini 166.500.000 TL olarak takdir etmiştir. Değerleme artışı (166.500.000-39.388.017-82.407.495) = 44.694.488 tl değerlendirme artışı olarak raporlanmıştır.

Firma 14 Aralık 2012 tarihinde satın alınmasına karar verdiği ve 31Aralık 2012 tarihine kadar satın alma işlemlerini tamamladığı Isparta 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 Santralini piyasa değerini ~13.137.000 Dolar (13.137.000 x 1,7889=)23.500.000 TL olarak tespit etmiştir. TMS 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 madde 39'da yer alan düzenlemeye göre değer artışı (23.500.000 TL-11.187.267 TL) = 12.312.733 TL olarak hesaplanmıştır.

Aydemir Elektrik Üretim A.Ş. firması, 31.12.2014 tarihinde Çukurçayı Hidrolik Santralini yeniden değer tespit yaptırmıştır. Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. piyasa değerini 26.500.000 TL tespit etmiştir. Çukurçayı Hidroelektrik Santrali yeniden değerlendirilmiş tutardan birikmiş amortismanlar ve değer düşüklükleri düşülmüş 26.500.000 TL- 9.481.515 TL – 12.312.733 TL = 4.705.752 TL olarak değer artışı hesaplanmıştır. Firma 31.12.2015 tarihinde Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 'ye değerletmiştir. Piyasa değeri 28.500.000 TL olarak tespit edilmiş, bu tutardan birikmiş amortisman ve değer artışları düşülmüş 3.207.564 TL değer artışı hesaplanmış ve raporlanmıştır.

NOT.19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyetler	01.01.2016	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2016
Haklar	561.700	-	-	-	561.700
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51.335	-	-	-	51.335
	613.035	0	0	0	613.035

Birikmiş amortismanlar	01.01.2016	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2016
Haklar	-367.065	-37.573	-	-	-404.638
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-38.411	-14.392	-	-	-52.803
	-405.475	-51.965	0	0	-457.441

Net Kayıtlı Değeri	207.559	-51.965	0	0	155.594
---------------------------	----------------	----------------	----------	----------	----------------

Maliyetler	01.01.2015	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2015
Haklar	578.409	-	-16.709	-	561.700
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51.335	-	-	-	51.335
	629.744	0	-16.709	0	613.035

Birikmiş amortismanlar	01.01.2015	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2015
Haklar	-328.031	-39.034	-	-	-367.065

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-22.717	-15.694	-	-	-38.411
	-350.747	-54.728	0	0	-405.475
Net Kayıtlı Değeri	278.996	-54.728	-16.709	0	207.559

NOT.20: ŞEREFİYE

	31.12.2016	31.12.2015
Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım A.Ş.	433.388	433.388
Isparta Elektrik Üretim Anonim Şirketi	0	0
	433.388	433.388

Şirket, Isparta Elektrik Üretim Anonim Şirketinin % 99 hissesinin satın alınarak Ütopya 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 2012 yılında sonuç hesaplarına alınmıştır.

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.

NOT.21 CARI DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2015 yoktur.)

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

a) Şirket tarafından verilen teminat, ipotek ve rehinler:

Şirketin 31.12.2016, 31.12.2015 tarihleri itibarıyla şirketin teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (TL Cinsinden)	31.12.2016	31.12.2015
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	259.665.632 TL	260.101.347 TL
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı -	-	82.000 TL
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	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer İlişkili Şirketler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	259.665.632 TL	260.183.347 TL
Şirketin Özkaynak Toplamı	90.241.343 TL	118.328.925 TL
Şirketin vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı	289%	220%

b) Şirketin aktif değerleri üzerindeki mevcut bulunan ipotekler:

31.12.2016						
Açıklama	İpotek ise Derecesi	Ne İçin Verildiği	İpotek Tes.Tarihi	Cinsi	Orijinal Tutarı	TL Tutarı
Alanya Kargıcak 192 Ada/1 Parsel	1. Derece	Kredi Teminatı	30.04.2015	Otel	250.000.000 TL	250.000.000 TL
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	1.Derece	Kredi Teminatı	03.11.2011	Daire	€ 400.000	1.477.560 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 Ada/2Parsel 9 no.lu	2. Derece	Kredi Teminatı	23.06.2008	Dükkan	300.000 TL	300.000 TL
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	923.475 TL
Ankara / Çankaya Karataş Mah.1068 parsel	1.Derece	Kredi Teminatı	06.10.2006	Arsa	800.000 TL	800.000 TL
TL Cinsinden Toplam						256.001.035 TL

31.12.2015						
Açıklama	İpotek ise Derecesi	Ne İçin Verildiği	İpotek Tes.Tarihi	Cinsi	Orijinal Tutarı	TL Tutarı
Alanya Kargıcak 192 Ada/1 Parsel	1. Derece	Kredi Teminatı	30.04.2015	Otel	250.000.000 TL	250.000.000 TL
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	1.Derece	Kredi Teminatı	03.11.2011	Daire	€ 400.000	1.271.040 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 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL 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	794.400 TL
Ankara / Çankaya Karataş Mah.1068 parsel	1.Derece	Kredi Teminatı	06.10.2006	Arsa	800.000 TL	800.000 TL
TL Cinsinden Toplam						255.665.440 TL

c) Şirketin TRİ tablosunda sunduğu teminat mektuplarına ilişkin detaylar:

31.12.2016							
	Başlangıç	Bitiş	Veriliş	Para		Veren	Verilen
Cinsi	Tarihi	Tarihi	Nedeni	Birimi	Tutarı	Banka	Yer
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	01.10.2010	süresiz	Tedaş Elektrik için	TL	10.000 TL	Halk Bankası	Antalya/Tedaş
Teminat Mektubu	19.02.2015	süresiz	Personel Alacak Davası için	TL	17.643 TL	İş Bankası	Alanya 3.İcra Dairesi
Teminat Mektubu	15.07.2014	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	3.444.156 TL	Vakıflar Bankası	Orman Bakanlığı
Teminat Mektubu	18.12.2016	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	65.531 TL	Vakıflar Bankası	Orman Bakanlığı
Teminat Mektubu	13.07.2015	süresiz	Personel Alacak Davası için	TL	40.000 TL	İş Bankası	Alanya 3.İcra Dairesi
Teminat Mektubu	13.05.2016	süresiz	Isparta Elektrik Ürt.A.Ş.	TL	71.690 TL	Odeabank	Akdeniz Elektrik A.Ş.
Teminat Mektubu	22.02.2012	süresiz	Turizm Acenta Kuruluş Teminatı	TL	7.000 TL	İş Bankası	Kültür ve Turizm Bakanlığı
Teminat Mektubu	19.02.2012	süresiz	Rec Travel Bilet Satış Teminatı	TL	5.000 TL	İş Bankası	Türk Hava Yolları
TL Cinsinden Toplam					3.786.644, TL		

31.12.2015							
	Başlangıç	Bitiş	Veriliş	Para		Veren	Verilen
Cinsi	Tarihi	Tarihi	Nedeni	Birimi	Tutarı	Banka	Yer
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	01.10.2010	süresiz	Tedaş Elektrik için	TL	10.000 TL	Halk Bankası	Antalya/Tedaş
Teminat Mektubu	19.02.2015	süresiz	Personel Alacak Davası için	TL	17.643 TL	İş Bankası	Alanya 3.İcra Dairesi
Teminat Mektubu	02.06.2015	02.10.2016	Elektrik Alımı İçin	TL	150.000 TL	Odeabank	Enerjisa
Teminat Mektubu	15.07.2014	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	3.444.156 TL	Vakıflar Bankası	Orman Bakanlığı

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Teminat Mektubu	18.12.2016	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	65.531 TL	Vakıflar Bankası	Orman Bakanlığı
Teminat Mektubu	13.07.2015	süresiz	Personel Alacak Davası için	TL	40.000 TL	İş Bankası	Alanya 3.İcra Dairesi
Teminat Mektubu	05.03.2012	süresiz	Kaş devlet Hastanesi	TL	50.000 TL	Garanti 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	31.07.2015	01.08.2016	Kaş devlet Hastanesi	TL	30.000 TL	İş Bankası	Toki(Utopya-Kılıçkap A.O.)
TL Cinsinden Toplam					4.435.907 TL		

c-2: Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı

31.12.2016							
	Başlangıç	Bitiş	Veriliş	Para		Veren	Verilen
Cinsi	Tarihi	Tarihi	Nedeni	Birimi	Tutarı	Banka	Yer
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
TL Cinsinden Toplam					-		

c-3: ŞirketTam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı

31.12.2015							
	Başlangıç	Bitiş	Veriliş	Para		Veren	Verilen
Cinsi	Tarihi	Tarihi	Nedeni	Birimi	Tutarı	Banka	Yer
Teminat Mektubu	19.06.2013	süresiz	Rec Travel Bilet Satış Teminatı	TL	70.000 TL	İş Bankası	Mika Turizm A.Ş.
Teminat Mektubu	22.02.2012	süresiz	Turizm Acenta Kuruluş Teminatı	TL	7.000 TL	İş Bankası	Kültür ve Turizm Bakanlığı
Teminat Mektubu	19.02.2012	süresiz	Rec Travel Bilet Satış Teminatı	TL	5.000 TL	İş Bankası	Türk Hava Yolları
TL Cinsinden Toplam					82.000 TL		

NOT.24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Kısa Vadeli Borçlar	31.12.2016	31.12.2015
Personele Borçlar	1.034.420	222.372
Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler		44.011
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	89.900	87.015
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş SSK Vergi ve Diğer Yükümlülükler	3.846.468	1.316.802
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	89.588	94.457
	5.060.376	1.764.656
Uzun Vadeli Borçlar	31.12.2016	31.12.2015
Personele Borçlar	0	0
Kıdem Tazminatı Karşılığı	997.544	1.178.222
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş SSK Vergi ve Diğer	0	0

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

Yükümlülükler

	997.544	1.178.222
	31.12.2016	31.12.2015
İskonto oranı	1,59%	2,82%
Emeklilik olasılığının tahmini	99,66%	97,92%

Kıdem Taminatı Karşılığı Hareket Tablosu:

	31.12.2016	31.12.2015
Açılış Bakiyesi	1.178.222	874.768
Hizmet Gideri	203.178,29	207.626
Faiz Gideri	106.038,93	129.486
Dönem İçi İptal/Ödemeler	-223.652,73	-366.268
Aktüeryal Fark	-266.241,55	332.609

Kapanış Bakiyesi	997.544	1.178.222
Vergi Etkisi	53.248	-66.522
Net Aktüeryal Kayıp/Kazanç	-212.993	266.087

Emeklilik Planları

31.12.2016 tarihi itibarıyla yoktur.

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 4.426,16 (2015: 4.092,53 TL) tavanına tabidir. Diğer taraftan ödenecek tazminat çalışılan her sene için 30 günlük ücret tutarı ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülüktutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryaldeğerlemeyöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonrakibeklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, ekli konsolide finansaltablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemelyükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar,yıllık %8,90 enflasyon ve %10,63iskonto oranı varsayımlarına göre %1,59 olarak elde edilen reel iskontooranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2015: %2,82 reel iskonto oranı). Kıdem tazminatı almadan işten ayrılanlar ve Grup'a kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranıdadikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatıkarşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.426,16 TL tavan tutarıdikkate alınmıştır.Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlıişten ayrılma olasılığıdır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

Yukarıda açıklanan yasal düzenlemeler haricinde emeklilik taahhütleri için herhangi bir düzenleme yoktur TMS 19; 'Çalışanlara Sağlanan Faydalar', şirketlerin belirli sosyal hak planları kapsamındaki yükümlülüklerinin tahmini için aktüeryal değerlendirme yöntemlerinin kullanılmasını öngörmektedir. Buna bağlı olarak, toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aktüer varsayımlar ve mevcut yasal yükümlülükler kullanılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanlarının emekliliğinden doğacak gelecekteki olası yükümlülüğünün, bilanço tarihindeki değerinin tahmini ile hesaplanmıştır.Şirket, önceki ve cari dönemde aktüerya kazanç/kayıp hesaplaması yapmıştır.

NOT.25 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Diğer Varlıklar	31.12.2016	31.12.2015
Gelir Tahakkukları	0	0
Devreden KDV	307.078	433.702
İş Avansları	65.388	96.609
Personel Avansları	124.697	45.309
	497.163	575.620

Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler	31.12.2016	31.12.2015
Gider Tahakkukları (*)	3.664.630	2.414.593
Diğer Vergiler	54.798	793.630
Alınan Sipariş Avansları (**)	0	0
	3.719.428	3.208.223

Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükler	31.12.2016	31.12.2015
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar	13.285	0
Gider Tahakkukları	0	0
	13.285	0

(*) 2016 yılı orman ciro bedeli bu hesapta izlenmiştir.

(**) Alınan Sipariş Avansları 2016 yılında Ertelenmiş Gelirler Dipnotunda takip edilmiştir.

NOT 26 – ÖZKAYNAKLAR

A-Ödenmiş Sermaye	%	31.12.2016
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

	%	31.12.2015
Zekai Dursun	52,00%	13.000.000
Zeynep Didem Petekkaya	1,60%	400.000
Nejat Recai Dursun	3,20%	800.000

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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-Hisse Senedi İhraç Primleri	31.12.2016	31.12.2015
	12.174.427	11.729.447
SERMAYE	12.174.427	11.729.447

C-Geri Alınmış Paylar	31.12.2016	31.12.2015
	0,00	-2.005.318
SERMAYE	0,00	-2.005.318

D-Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları

	31.12.2016	31.12.2015
Utopia World Otel Yeniden Değerleme	127.101.983	127.101.983
Utopia World Otel Yeniden Değerleme Ertelenmiş Vergi Etkisi	-6.355.099	-6.355.099
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu	120.746.884	120.746.884

	31.12.2016	31.12.2015
Çukurçay HES Yeniden Değerleme	7.834.183	7.913.316
Çukurçay HES Yeniden Değerleme Ert. Vergi etkisi	-391.709	-395.666
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu	7.442.473	7.517.650

E-Tanımlanmış Fayda Plan.Yen.Değ.Kazanç/Kayıp

	31.12.2016	31.12.2015
	-321.856	-588.828
	-321.856	-588.828

F-Tanımlanmış Fayda Plan.Yen.Değ.Kazanç/Kayıp Vergi Etkisi

	31.12.2016	31.12.2015
	64.371	117.766
	64.371	117.766

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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 kullanılabilen ve ödenmiş sermayenin % 50'sini aşmadıkça diğer amaçlarla kullanılmamaktadır.

G-Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

	31.12.2016	31.12.2015
I. Tertip Yasal Yedek Akçe	243.597	243.597
II. Tertip Yasal Yedek Akçe	0	0
Toplam	243.597	243.597

H-NET KAR/ZARAR

	31.12.2016	31.12.2015
Önceki Dönem Karı/Zararı	-44.993.008	-21.416.851
Azınlık payındaki değişim	-8.969	0
Dönem Karı/Zararı	-30.842.934	-23.576.157
Toplam Kar/Zarar	-75.844.911	-44.993.008

I- KONTROL GÜCÜ OLMAYAN PAYLAR

Azınlık paylarının hesap dönemleri itibarıyla hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	31.12.2016	31.12.2015
Dönem Başı Bakiyesi	560.735	598.985
Azınlık Paylarındaki Değişim (*)	150.470	1.770
Ana Ortaklık Dışı Kar/Zarar	25.151	-40.020
Dönem Sonu Bakiyesi	736.356	560.735

NOT 27 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

1 Ocak 2016-31 Aralık 2016					
	Turizm	Seyahat Acentası	Elektrik Üretim	Eliminasyon	Toplam
Satış Gelirleri	21.435.081	187.361	2.930.887	-108.009	24.445.320
Satışlardan iade indirimler ve iskontolar (-)	-67.411	-6.346	0	6.024	-67.733
Satışların Maliyeti	-23.990.893	-394.885	-2.250.750	82.786	-26.553.742
Brüt Satış Karı/Zararı	-2.623.223	-213.870	680.137	-19.199	-2.176.155

1 Ocak 2015-31 Aralık 2015					
	Turizm	Seyahat Acentası	Elektrik Üretim	Eliminasyon	Toplam
Satış Gelirleri	34.315.674	1.596.280	1.880.946	-140.324	37.652.576

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Satışlardan iade indirimler ve iskontolar (-)	-71.589	-41.023	0	14.919	-97.693
	-	-	-	-	-
Satışların Maliyeti	28.645.829	1.733.654	1.682.557	103.124	31.958.916
Brüt Satış Karı/Zararı	-289.403	-52.773	8.445.717	-94.793	5.595.966

Grubun hasılatına ilişkin detay bilgiler aşağıda ve dipnot 5 de açıklanmıştır.

NOT.28PAZARLAMA, SATIŞ-DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	3.434.033	1.929.891
Genel Yönetim Giderleri	2.209.164	2.334.367
Araştırma Geliştirme Giderleri	-	-
Toplam	5.643.197	4.264.259

NOT 29 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

A-PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Personel Giderleri	1.034.420	307.046
Reklam Giderleri	2.171.025	1.104.893
Konaklama Giderleri	60.734	414.404
Diğer Giderler	167.853	103.549
Toplam	3.434.033	1.929.891

B-GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Belediye, Vergi, Resim ve Harç Giderleri	310.236	329.282
Amortisman Giderleri	319.209	365.099
Konaklama, Seyahat ve Ulaşım Giderleri	60.298	153.845
Müşavirlik, Avukatlık, Danışmanlık ve Denetim Giderleri	96.103	311.951
Personel Giderleri	346.202	386.795
Diğer Giderler	1.077.115	809.675
Eliminasyon	0	-22.280
Toplam	2.209.164	2.334.367

NOT 30 – DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR VE GİDERLER

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Sigorta Gelirleri	0	142.464
Komisyon Gelirleri	0	0
Maddi Duran Varlık Satış Karı	0	152.347
Diğer Gelir ve Karlar	2.088.936	1.388.225
Konusu Kalmayan Karşılıklar	124.568	0
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	2.213.504	1.683.036

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Maddi Duran Varlık Satış Zararı	0	0
Komisyon Giderleri	0	0
Karşılık Giderleri	-530.060	-2.400.263
Önceki Dönem Gider ve Zararları	-1.627	-60.000
Diğer Gider ve Zararlar	-122.602	-1.269.212
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar	-654.289	-3.729.474

NOT. 31 FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Faiz Gelirleri	984.154	247.766
Kur Farkı Geliri	4.176.196	13.308.031
Reeskont Faiz Gelirleri	742.496	628.354
Menkul Kıymet Satış Karı	0	0
Finansal Gelirler Toplamı	5.902.846	14.184.151

NOT.32 FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Kur Farkı Gideri	-21.618.156	-25.846.351
Reeskont Faiz Giderleri	-428.896	-710.357
Finansman Giderleri	-7.591.591	-10.027.941
Finansal Giderler Toplamı	-29.638.643	-36.584.649

NOT.33 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31.12.2015 yoktur.)

NOT 34 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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Cari Dönem Vergi Karşılıkları	-	-246
Peşin Ödenmiş Vergiler	436	246
Toplam	436	-

Gelir tablosunda yer alan vergi geliri/gideri aşağıda özetlenmiştir.

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Cari Dönem Vergisi	-	-
Ertelenmiş Vergi	(822.437)	(500.949)
Toplam Vergi Geliri / Gideri	(822.437)	(500.949)

Grubun kurumlar vergisi beyannamelerinin yıllar itibarıyla dökümü aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Beyan Edilen Ticari Kazanç / (Zarar)	-34.108.123	-20.405.619
İlaveler(+)	2.000.624	2.291.735
İndirimler(-)	-175.196	-
Mali Kar/Zarar	-32.282.695	-18.113.884
Kullanılan Mali Zararlar(-)	0	0
Yatırım İndirimi(-)	0	0
Vergi Matrahı	0	0
Vergi Oranı	20%	20%
Vergi Karşılık Tutarı	0	0

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Kur Farkı Geliri/Gideri		0	0	0
Reeskont Faiz Giderleri	264.306	510.799	52.861	102.159
Şüpheli Alacak Karşılıkları	-1.482.262	1.485.483	296.452	297.097
Reeskont Faiz Gelirleri	-232.738	-175.631	-46.548	-35.126
Duran Varlıklara İlgili Düzeltmeler	1.492.115	1.464.621	-298.423	-292.924
Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları	997.544	1.178.222	199.509	235.644
Maltepe AVM İşletme Gelir Tahakkukları				
Maltepe AVM İşletme Gider Tahakkukları	0	2.122.606	0	424.521
İller Bankası Maltepe AVM Davasına İlişkin Düzeltme	0	1.550.568		310.114
Maltepe AVM Satıştan İadelere İlişkin Düzeltme	0	533.303		106.661
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu(*)	-127.101.983	-127.101.983	-6.355.099	-6.355.099
ÇukurçayHes Değer Artışı(*)	-20.226.049	-20.226.049	-1.011.302	-1.011.302
Diğer		330.950		-66.190
Toplam	-146.289.067	-138.327.111	-7.160.132	-6.284.446

(*) 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:

	31.12.2016	31.12.2015
Dönem Başı	-6.284.446	-3.454.917
Ertelenen vergi (gideri)/geliri	-822.437	-500.949
Diğer Kapsamlı Gelir Vergi Etkisi	-53.249	-2.328.580
Toplam	-7.160.132	-6.284.446

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.

NOT 35 – HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç / zarar, kazanç ve zararın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.
ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

	31.12.2016	31.12.2015
Net Dönem Karı / Zararı	(30.818.373)	(23.616.177)
Herbiri 1 TL Nominal Değerli Hisse Sayısı	25.000.000	25.000.000
Hisse Başına Kazanç/Zarar	(1,23)	(0,94)

NOT 36 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler

	31.12.2016	31.12.2015
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	524.489	878.886
	<u>524.489</u>	<u>878.886</u>

31 Aralık 2016

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar								
Zekai Dursun	-	7.215.292	-	-	-	74.976	-	-
Nejat Recai Dursun	-	1.210.454	-	-	-	112.938	-	-
Zeynep Didem Petekkaya	2.000.000							
Ayşegül Karaca		1.302.284						
Mine Lök Beyaz		21.096						
İş Ortaklıkları								
Utopyaİnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.	-	-	-		497.176		-	-
Çağ 1 Yapı İnş. Turz. Tic. ve San. A.Ş.		3.496.428						
	<u>2.000.000</u>	<u>13.245.554</u>	<u>-</u>	<u></u>	<u>497.176</u>	<u>187.914</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

1 Ocak - 31 Aralık 2016

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

İlişkili taraflarla ticari işlemler	Stok alımları	Mal satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet satışları	Komisyon giderleri
Ortaklar								
Zekai Dursun	-	-	189.243	-	-	56.210	-	-
Ayşegül Dursun Karaca	-	-	177.650	-	-	-	-	-
Nejat Recai Dursun	-	-	149.954	-	-	-	-	-
Mine Lök Beyaz	-	-	2.844	-	-	-	-	-
Zeynep Didem Petekkaya						-	2.000.000	
İş Ortaklıkları								
Utopyaİnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	519.691	-	-	56.210	2.000.000	-

31 Aralık 2015

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar								
Zekai Dursun	-	254.357	-	-	-	107	-	-
Nejat Recai Dursun	-	2.045.596	-	-	-	-	-	-
İştirakler	-	883.697	-	-	-	-	-	-
Çağ 1 Yapı İnş. Turz. Tic. ve San. A.Ş.	-	17.402	-	-	-	-	-	-
İş Ortaklıkları								
Utopyaİnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.	-	-	-	3.034.874	-	-	-	-
Aile Bireyleri	-	3.201.052	-	3.034.874	-	107	-	-
Murat Dursun (Rent A Car)	9.798	-	-	-	-	-	-	-
	9.798	3.201.052	-	3.034.874	-	107	-	-

1 Ocak - 31 Aralık 2015

İlişkili taraflarla ticari işlemler	Stok alımları	Mal satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet satışları	Komisyon giderleri
Ortaklar								
Zekai Dursun	-	-	-	-	-	-	-	-
Ayşegül Dursun Karaca	-	-	-	-	-	-	-	-
Nejat Recai Dursun	-	-	-	-	-	-	-	-
Süheyla Dursun	-	-	-	-	-	-	-	-
İş Ortaklıkları								
Utopyaİnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

NOT 37– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden olan finansal varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri (net) aşağıdaki gibidir.

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

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU								
	31.12.2016				31.12.2015			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1.Ticari Alacaklar	4.657.699	1.036.216	272.527	0	10.724.305	2.308.287	1.262.818	0
2. Finansal Varlıklar	4.098.105	71.043	1.037.249	0	207.998	71.077	420	0
3.Diğer	0				7.646.986	2.629.999	0	0
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	8.755.804	1.107.259	1.309.776		18.579.289	5.009.364	1.263.237	0
5.Ticari Alacaklar	0				0	0	0	0
6.Finansal Varlıklar	0				0	0	0	0
7.Diğer	0				0	0	0	0
8.Duran Varlıklar (5+6+7)	0				0	0	0	0
9.Toplam Varlıklar (4+8)	8.755.804	1.107.259	1.309.776	0	18.579.289	5.009.364	1.263.237	0
10.Ticari Borçlar(*)	23.312.207	6.260.304	345.278	0	22.362.355	6.374.057	1.205.043	0
11.Finansal Yükümlülükler	23.312.207	295.000	2.121.482		12.754.441	2.404.395	1.813.766	0
12.Diğer Yükümlülükler					0	0		0
13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	32.068.011	1.402.259	3.431.258	0	35.116.796	8.778.452	3.018.809	0
14.Ticari Borçlar					0	0	0	0
15.Finansal Yükümlülükler	73.270.525	0	19.750.000	0	69.112.800	0	21.750.000	0
16.Diğer Yükümlülükler	0				0	0	0	0
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	73.270.525	0	19.750.000	0	69.112.800	0	21.750.000	0
18.Toplam Yükümlülükler(13+17)	105.338.536	1.402.259	23.181.258	0	104.229.596	8.778.452	24.768.809	0
19.Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçlarının Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu(19a-19b)	0	0	0	0	0	0	0	0

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

20.Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	-96.582.732	-295.000	-21.871.482	0	-85.650.306	-3.769.088	-23.505.572	0
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)*	-111.139.136	-5.448.045	-20.906.984	0	-93.297.292	-6.399.087	-23.505.572	0
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***								

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

NOT 38 - 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 en uygun 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.

	31.12.2016	31.12.2015
Toplam Borçlar	154.006.783	133.503.192
Eksi:Nakit ve nakit benzeri değerler	650.635	1.616.926
Net Borç	153.356.148	131.886.265
Toplam Özkaynak	90.241.343	118.328.925
Net Borç/ özsermaye oranı	1,70	1,11

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 içerisinde 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.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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			
		31.12.2016	31.12.2015
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıkları	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	0	0
	Satılmaya hazır finansal varlıklar	0	0
Finansal yükümlülükler		82.960.335	90.694.115
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar		0	0
Finansal yükümlülükler		21.583.483	6.245.000

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla faiz taban 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; 31.12.2016: 1.036.281 TL, 31.12.2015: 900.467 TL daha düşük/yüksek olacaktı. Şirketin faiz oranına duyarlılığı aşağıdaki gibidir.

Faiz Oranı Duyarlılık Analizi Tablosu				
	31.12.2016		31.12.2015	
	Kar/Zarar		Kar/Zarar	
	Baz Puanın	Baz Puanın	Baz Puanın	Baz Puanın
	artması	azalması	artması	azalması
Baz Puan Değişiminin 100 (%) olması halinde:				
TL	-108	108	-22.529	22.529
Avro	-818.110	818.110	-748.759	748.759
Usd	-10.382	10.382	-66.729	66.729
Sabit Faizli Finansal Araçların Toplam Etkisi	-828.600	828.600	-838.017	838.017
Baz Puan Değişiminin 100 (%) olması halinde:				
TL	-207.681	207.681	-62.450	62.450
Değişken Faizli Finansal Araçların Toplam Etkisi	-207.681	207.681	-62.450	62.450
Toplam	-1.036.281	1.036.281	-900.467	900.467

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 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 2016 ve 31 Aralık 2015 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;

31.12.2016: 9.673.558 TL

31.12.2015: 27.274.660TL, daha düşük/yüksek olacaktı.

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

Döviz kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
Cari Dönem		
	31.12.2016	
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-1.917.276	1.917.276
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	-1.917.276	1.917.276
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	-7.756.282	7.756.282
5-Avro riskinden korunan kısım (-)		
6- Avro Net Etki (4+5)	-7.756.282	7.756.282
GBP kurunun %10 değişmesi halinde:		
7-GBP net varlık/yükümlülüğü	0	0
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	0	
9-GBP Net Etki (7+8)	0	0
TOPLAM (3+6+9)	-9.673.558	9.673.558

Önceki Dönem		
	31.12.2015	
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-3.769.088	3.769.088
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	-3.769.088	3.769.088

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	-23.505.572	23.505.572
5-Avro riskinden korunan kısım (-)		
6- Avro Net Etki (4+5)	-23.505.572	23.505.572
GBP kurunun %10 değişmesi halinde:		
7-GBP net varlık/yükümlülüğü	0	0
8-GBP riskinden korunan kısım (-)		
9-GBP Net Etki (7+8)	0	0
TOPLAM (3+6+9)	-27.274.660	27.274.660

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.

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri

31.12.2016	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	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)	-	6.137.465	-	-	372.594
-Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısımı	-	-	-	-	
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri(2)	-	6.137.465	-	-	372.594
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)	-	0	-	-	0
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri(6)	-	0	-	-	0
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		4.136.696			
-Değer düşüklüğü (-)		-4.136.696			
-Net değerinin teminat,vs ile güvence altına alınmış kısımı*					
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)					
-Değer düşüklüğü (-)					
-Net değerinin teminat,vs ile güvence altına alınmış kısımı*					
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (5)		0			

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

31.12.2015	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	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)	0	2.766.596	0	0	1.516.999
-Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri(2)	0	2.766.596	0	0	1.516.999
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)	0	0	0	0	0
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri(6)	0	0	0	0	0
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		4.035.553			
-Değer düşüklüğü (-)		-4.035.553			
-Net değer teminat,vs ile güvence altına alınmış kısmı*					
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)					
-Değer düşüklüğü (-)					
-Net değer teminat,vs ile güvence altına alınmış kısmı*					
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (5)					

31.12.2016 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

31.12.2016	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.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

31.12.2015	Alacaklar		Bankalardaki	Türev	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Mevduat	Araçlar	Diğer
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					

31.12.2016 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

31.12.2016	Alacaklar	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
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 2015 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

31.12.2015	Alacaklar	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
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.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

31.12.2016 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

31.12.2016	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	101.143	-101.143
Vadesinden 5 yıldan fazla geçmiş	4.035.553	-4.035.553
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

31.12.2015	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	2.058.953	-2.058.953
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	1.976.600	-1.976.600
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.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

31.12.2016						
Sözleşme Uyarınca						
Vadeler	Defter Değeri	Nakit 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 vadeleri belli	104.543.818	104.543.818		30.770.201	34.263.182	39.510.435
Banka kredileri vadeleri belli değil						
Finansal kiralama yükümlülükleri						
Ticari borçlar*	17.049.487	17.049.487	5.761.879	11.287.608	0	0
Diğer borçlar**	4.004.451	4.004.451	667.409	3.337.043	0	0
vs...						
31.12.2016						
Beklenen						
Vadeler	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)
Banka kredileri vadeleri belli	104.543.818	104.543.818		30.770.201	34.263.182	39.510.435
Banka kredileri vadeleri belli değil						
Finansal kiralama yükümlülükleri						
Ticari borçlar*	17.049.487	17.049.487	5.761.879	11.287.608	0	
Diğer borçlar**	4.004.451	4.004.451	667.409	3.337.043	0	
vs...						

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

31.12.2015						
Sözleşme Uyarınca						
Vadeler	Defter Değeri	Nakit 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 vadeleri belli	90.046.735	90.966.397		20.854.842	28.187.582	41.923.973
Banka kredileri vadeleri belli değil						
Finansal kiralama yükümlülükleri						
Ticari borçlar*	4.469.059	4.469.059	1.088.649	3.380.410	0	0
Diğer borçlar**	2.209.742	2.209.742	368.290	1.841.452	0	0
vs...						
31.12.2015						
Beklenen						
Vadeler	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)
Banka kredileri vadeleri belli	90.046.735	90.966.397		20.854.842	28.187.582	41.923.973
Banka kredileri vadeleri belli değil						
Finansal kiralama yükümlülükleri						
Ticari borçlar*	4.469.059	4.469.059	1.088.649	3.380.410	0	
Diğer borçlar**	2.209.742	2.209.742	368.290	1.841.852	0	
vs...						

Döviz Alış	
USD	2,3189
EUR	2,8207
GBP	3,5961

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

* 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.

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 39 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Kredi Garanti fonu kefaletiyle Eximbanktan düşük faiz ile turizm kredisi kullanılabilmesi amacıyla Utopia World Hotel üzerine serbest dereceden KGF lehine 2.000.000 (ikimilyon) Avro tutarında ipotek tesisi edilmiştir.

NOT 40 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

2016 yılı : Yoktur.