

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. Genel Kurulu' na;

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. (Şirket) ile bağılı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup") 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup' un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit Denetim Konusu İçin Uygulanan Denetim Prosedürleri</i>
<i>Maddi Duran Varlıklar ve Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme</i> Dipnot 18’te açıklandığı üzere, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla; Grup’un toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan ve kayıtlı değeri 282.893.984 TL olan Maddi Duran Varlıklar gayrimenkuller, arsa ve binalardan oluşmaktadır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Grup yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Dipnot 2’de de anlatıldığı üzere, “gerçeğe uygun değer” yöntemi olup, bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmekte ve Grup yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değerleri, kullanılan değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Gerçeğe uygun değerler; piyasa koşulları, her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kendine has özellikleri, fiziki durumu ve coğrafi konumu gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. Bu konuya özellikle yoğunlaşmamızın sebebi; -Maddi duran varlıkların konsolide finansal tablolar içerisindeki tutarsal önemi, -Maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma analizi, maliyet ve direkt kapitalizasyon yaklaşımı gibi yöntemler kullanılması ve bu yöntemlerin gerçeğe uygun değer tespiti sırasında değişimlere yol açabilecek girdiler içermesidir.	Grup’un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından hazırlanan değerlendirme raporları temin edilerek, değerlendirme çalışmasını yapan bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının, Bağımsız Denetim Standartları’nda belirtildiği üzere SPK tarafından takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonları ve lisansları kontrol edilmiştir. -Maddi duran varlıkların tapu kayıtları, resmi senetleri ve sahiplik oranları test edilmiştir. -Değerleme raporlarında yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırılarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir. -Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve muhasebe kayıtlarında yer alan değerlerin, değerlendirme raporları ile tutarlı olup olmadığı ve dipnot açıklamalarının TFRS’ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir. -Çalışmalarımız neticesinde, gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirilen Maddi duran varlıkların yeniden değerlemesine ilişkin gerçekleştirilen denetim prosedürlerinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit Denetim Konusu İçin Uygulanan Denetim Prosedürleri</i>
<i>Hasılat;</i> Gelecekteki ekonomik faydaların işletme tarafından elde edilmesinin muhtemel olduğu, güvenilir olarak ölçülebildiği ve mülkiyete ait önemli risklerin ve getirilerin alıcıya devredildiği durumlarda muhasebeleştirilir. Grup yurtiçi ve yurtdışına yaptığı satışlarda önemli risk ve getirilerin alıcıya geçip geçmediğinin analizini yaparak hasılatı muhasebeleştirmektedir. Bu kapsamda, satışların hasılat olarak muhasebeleştirilme şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğinin yanı sıra hasılatın doğru dönemde finansal tablolara yansıtılıp yansıtılmadığının belirlenmesi önemli düzeyde yönetim muhakemesi gerektirdiğinden bu konu kilit denetim konularından biri olarak belirlemiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik Grup'un muhasebe politikasının uygunluğu değerlendirilmiştir. Hasılatın muhasebeleştirilme sürecine ilişkin iç kontrollerin tasarımı, uygulama ve işleyişlerinin etkinliği değerlendirilmiştir. Müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki ticari koşullara ilişkin hükümler incelenerek; hasılatın finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir. Döneme ilişkin hasılat tutarının seviyesi analitik olarak incelenmiş ve finansal tablolarda yapılan açıklamaların yeterliliği değerlendirilmiştir. Raporlama döneminden sonra yapılan satış ve iade kayıtları incelenmiş ve yüksek tutarlı ters kayıt ve iadelerin olup olmadığı sorgulanmıştır.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz.

Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Topluluğun sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektediriz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Dikkat Çekilen Hususlar

Dipnot 2' de belirtildiği üzere ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal tablolar "İşletmenin Sürekliliği" ilkesi uyarınca hazırlanmıştır. Bununla birlikte, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, toplam dönen varlıklarını 80.838.287 TL tutarında aşmış, 1 Ocak-31 Aralık 2018 hesap dönemine ait net dönem zararı 40.541.870 TL olarak ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar zararları ise 93.204.633 TL olarak gerçekleşmiştir. Tüm bu koşullar, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyeti üzerinde önemli bir belirsizliğin varlığına işaret etmektedir. Buna istinaden, Şirket yönetimi, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme konusunda 40 no'lu finansal tablo dipnotunda açıklandığı üzere detaylı bir değerlendirme yapmış ve konuyla ilgili birtakım önlemler almıştır.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

3) TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11Mart 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Rahmi UYGUN' dur.

Köker Yeminli Mali Müşavirlik
Bağımsız Denetim A.Ş.

Rahmi UYGUN, YMM
Sorumlu Denetçi
Ankara, 11 Mart 2019

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

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT
İŞLETMECİLİKTİC. A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK-31 ARALIK 2018
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARVEBAĞIMSIZ DENETÇİRAPORU**

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-3
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	4
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU DOLAYLI YÖNTEM	6-7
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	8
NOT.1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	9-11
NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	12-39
NOT.3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ	40
NOT.4 İŞ ORTAKLIKLARI	40
NOT.5 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	40-41
NOT.6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	42
NOT.7 FİNANSAL YATIRIMLAR	42
NOT.8 FİNANSAL BORÇLAR	43
NOT.9 ERTELENMİŞ GELİRLER	44
NOT.10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	44
NOT.11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	44-45
NOT.12 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR	45
NOT.13 STOKLAR	45
NOT.14 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	45
NOT.15 KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	46
NOT.16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	46
NOT.17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	46
NOT.18 MADDİ DURAN VARLIKLAR	47-48
NOT.19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	48
NOT.20 ŞEREFİYE	49
NOT.21 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR	49
NOT.22-23 TAAHHÜTLER,KOŞULLUVARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	49-51
NOT.24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	51-52
NOT.25 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	52
NOT.26 ÖZKAYNAKLAR	53-55
NOT.27 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	55
NOT.28 AR-GE, PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	55
NOT 29 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	56
NOT 30 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR VE GİDERLER	57
NOT.31 FİNANSAL GELİRLER	57
NOT.32 FİNANSAL GİDERLER	57
NOT.33 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER	57
NOT.34 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	57-59
NOT.35 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	60
NOT.36 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	60-62
NOT.37 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEY	63-64
NOT.38 FİNANSAL ARAÇLAR	65-70
NOT.39 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	71
NOT.40 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	71

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

FİNANSAL DURUM TABLOSU

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31Aralık 2018	Önceki Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		44.831.687	40.356.168
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.965.469	4.786.389
Finansal Yatırımlar	7	2.576.500	-
Ticari Alacaklar	10	15.996.630	14.839.062
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10	-	1.600.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	15.996.630	13.239.062
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar		-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Taraflardan Alacaklar		-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Olmayan Taraflardan Alacaklar		-	-
Diğer Alacaklar		22.442.940	18.051.186
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11	21.890.143	17.781.289
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	552.797	269.897
Türev Araçlar		-	-
Stoklar	13	577.265	874.024
Canlı Varlıklar		-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	14	910.150	1.382.354
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	12-34	765	486
Diğer Dönen Varlıklar	25	361.968	422.667
ARA TOPLAM		44.831.687	40.356.168
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			
Duran Varlıklar		304.092.684	260.346.912
Finansal Yatırımlar.	7	14.876.811	5.426.561
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	11	5.277.558	70.817
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar.	11	5.178.961	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	98.597	70.817
Türev Araçlar		-	-
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar		-	-
Canlı Varlıklar		-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	464.946	1.775.483
Maddi Duran Varlıklar	18	282.893.984	250.307.553
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		81.770	551.979
Şerefiye	20	-	433.388
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	81.770	118.591
Peşin Ödenmiş Giderler.	14	497.616	2.214.519
Ertelenmiş Vergi Varlığı		-	-
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		348.924.372	300.703.080

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

FİNANSAL DURUM TABLOSU		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2018	Önceki Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2017
KAYNAKLAR	Dipnot Referansları		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		125.469.974	87.250.091
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	10.706.382	15.710.214
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	59.354.290	34.947.849
Diğer Finansal Yükümlülükler	8	-	-
Ticari Borçlar	10	8.073.273	9.111.246
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10	444.781	457.781
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	7.628.492	8.653.465
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar		-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Taraflara Borçlar		-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar		-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	24	463.611	4.441.669
Diğer Borçlar	11	40.916	36.732
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11	19.590	17.549
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	21.326	19.182
Türev Araçlar		-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları		-	-
Ertelenmiş Gelirler	9	37.166.901	17.338.702
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	122.099	67.970
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	25	9.542.503	5.595.708
ARA TOPLAM		125.469.974	87.250.091
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına		-	-
İlişkin Yükümlülükler		-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		121.379.619	106.693.125
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	97.264.608	85.430.376
Diğer Finansal Yükümlülükler.		-	-
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	18.959	20.828
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	2.379.726	1.751.617
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15-24	2.379.726	1.751.617

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

FİNANSAL DURUM TABLOSU	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		-	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar		-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	34	21.716.327	19.490.304
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		-	-
ÖZKAYNAKLAR		102.074.780	106.759.865
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		101.766.363	105.997.082
Ödenmiş Sermaye	26	25.000.000	25.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları			
Geri Alınmış Paylar (-)	26	-	-
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)			
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	26	12.174.427	12.174.427
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		198.094.842	166.015.852
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	26	(522.482)	(562.638)
Diğer Kazanç/Kayıplar			
Duran Varlık Değer Artış Fonu	26	198.617.327	166.578.490
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	26	243.597	243.597
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	26	(93.204.633)	(74.436.932)
Net Dönem Karı/Zararı	26	(40.541.870)	(22.999.863)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	26	308.417	762.783
TOPLAM KAYNAKLAR		348.924.372	300.703.080

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2018	Önceki Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2017
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	5	78.340.150	45.967.305
Satışların Maliyeti (-)	5	(56.711.316)	(39.031.623)
BRÜT KAR/ZARAR		21.628.834	6.935.682
Genel Yönetim Giderleri (-)	28	(3.656.470)	(3.288.268)
Pazarlama Giderleri (-)	28	(1.725.114)	(4.184.988)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)			
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	30	3.160.851	3.687.052
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	30	(6.927.239)	(1.443.509)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		12.480.862	1.705.968
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI			
Finansman Gelirleri	31	37.852.263	10.397.560
Finansman Giderleri (-)	32	(92.593.284)	(35.343.312)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(42.260.159)	(23.239.785)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		1.724.211	206.904
Dönem Vergi Gideri/Geliri		-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	34	1.724.211	206.904
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(40.535.948)	(23.032.881)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI			
DÖNEM KARI/ZARARI		(40.535.948)	(23.032.881)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	26	5.922	(33.018)
Ana Ortaklık Payları	26	(40.541.870)	(22.999.863)
		(40.535.948)	(23.032.881)
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	35	(1.62)	(0,92)
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç			
Sulandırılmış pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç			
Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç			

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2018	Önceki Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2017
DÖNEM KARI/ZARARI		(40.535.948)	(23.032.881)
<i>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:</i>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		32.078.990	46.917.805
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	26	35.598.708	52.470.222
Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	26		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	26	40.153	(381.744)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		-	-
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(3.559.871)	(5.170.673)
Dönem Vergi Gideri/Geliri		(3.559.871)	(5.170.673)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		32.078.990	46.917.808
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(8.456.958)	23.884.927
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		(8.456.958)	23.884.927
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	26	24.349	36.541
Ana Ortaklık Payları		(8.481.307)	23.848.386

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Sunum Para Birimi	TL		
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide		
		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
	Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)		
	İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	4.439.573	-42.062
	Dönem Karı (Zararı)	-40.535.948	-23.032.881
	Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	-40.535.948	-23.032.881
	Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	-	-
	Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	34.855.500	20.136.066
18-19	Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9.757.202	6.861.429
	Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	2.000.687	189.939
	Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	967.065	637.991
	Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	967.065	637.991
	Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	6.772.041	-4.073.448
31-32	Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	-3.586.735	-4.434.132
31-32	Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10.576.009	465.971
	Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	195.356	314.589
	Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	-412.589	-419.876
21-22	Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	19.273.471	18.451.594
34	Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	-1.724.211	-206.904
18-19	Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	-387.593	-425.891
18-19	Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	-387.593	-425.891
	Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	-1.803.162	-1.298.644
	İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	10.242.120	3.052.466
	Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	2.576.500	500
10	Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	1.157.568	583.584
10	İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	-1.600.000	400.000
10	İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	2.757.568	183.584
11	Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	-3.825.954	-4.535.771
11	İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	(4.108.854)	-4.535.735
11	İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	282.900	-36
	Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	-296.759	-2.058.796
	Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	-472.204	1.126.183
10	Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	-1.037.974	-11.596.392

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

10	İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	-13.001	-39.395
10	İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	-1.024.973	-11.556.997
	Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	-3.923.931	-550.736
11	Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	4.184	-540.760
11	İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	2.041	-170.365
	İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	2.143	-370.395
34	Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	19.828.199	6.132.459
16	İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	-3.767.508	14.492.195
	Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	3.159.731	74.447
	Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	-6.927.239	14.417.748
	Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	4.561.672	155.651
	Diğer Karşılıklara İlişkin Ödemeler	-122.099	-197.713
	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	-3.634.875	-4.017.814
18	Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	1.085.000	935.000
18	Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	1.085.000	935.000
	Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-
18	Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-4.719.875	-4.952.814
18	Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-4.719.875	-4.952.814
	FINANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	-118.405	8.195.630
	Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	33.558.960	58.482.624
	Kredilerden Nakit Girişleri	33.558.960	58.482.624
	Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	-22.852.579	-38.385.453
	Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	-22.852.579	-38.385.453
	Ödenen Faiz	-10.576.009	-11.037.806
	Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	-248.777	-863.735
	YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	686.293	4.135.754
	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	686.293	4.135.754
4	DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	1.279.176	650.635
4	DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	1.965.469	4.786.389
Sunum Para Birimi	TL		
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide	1.965.469	4.786.389

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

1 ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Duran Varlık Değer Artış Fonu	Kardan Ayrılan kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
31 Aralık 2016 itibarıyla bakiye	25.000.000		12.147.427	(257.485)	128.189.358	243.597	45.001.977	30.842.934	89.504.987	736.356	90.241.343
1 Ocak 2017 itibarıyla bakiye	25.000.000		12.174.427	(257.485)	128.189.358	243.597	(45.001.977)	(30.842.934)	89.504.987	736.356	90.241.343
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	(305.153)	45.135.943	-	-	(22.999.863)	23.848.384	36.541	23.884.925
Net Dönem Karı/Zararı								(22.999.863)	(22.999.863)	(33.018)	(23.032.881)
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				(305.153)	47.153.400				46.848.247	69.559	46.917.806
Transferler					(2.017.457)		(28.821.710)	30.842.934	3.767	(3.767)	
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış Azalış					(6.746.811)		(613.245)		(7.360.056)	(6.347)	(7.366.403)
31Aralık 2017 itibarıyla bakiye	25.000.000	-	12.174.427	-562.638	166.578.490	243.597	-74.436.932	-22.999.863	105.997.082	762.783	106.759.865
1 Ocak 2018 itibarıyla bakiye	25.000.000	-	12.174.427	-562.638	166.578.490	243.597	-74.436.932	-22.999.863	105.997.082	762.783	106.759.865
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				19.666	32.038.837	-		(40.541.870)	(5.018.411)	24.349	(4.994.062)
Net Dönem Karı/Zararı								(40.541.870)	(40.541.870)	5.922	(40.535.948)
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				19.666	35.503.793				35.523.459	18.427	33.541.886
Transferler					(3.464.956)		-19.534.907	22.999.863	-		-
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış Azalış				20.487			767.206		787.693	(478.715)	308.978
31Aralık 2018 itibarıyla bakiye	25.000.000	-	12.174.427	-522.485	198.617.327	243.597	-93.204.633	-40.541.870	101.766.363	308.417	102.074.781

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ütopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. ('Şirket') 1990 yılında Ankara'da kurulmuş olup, faaliyetleri esnasında özellikle altyapı projeleri olmak üzere inşaat alanında faaliyet göstermiştir. Şirket daha 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 m²Aquapark alanı ve helikopter pistinin bulunduğu 5 yıldızlı tatil kompleksidir.

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

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

Şirketin, 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı şöyledir.

	%	31.12.2018
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
	%	31.12.2017
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

Şirketin merkez ve şubede aşağıda belirtilen dönemler içerisinde çalışan dönem sonu personel sayısı şöyledir.

Dönemler	Ortalama Toplam
31.12.2018	362
31.12.2017	149

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Grup Ana Ortaklığının Faaliyet Alanları

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

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)
- Şırnak 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. 31.12.2018 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda tam konsolidasyon yöntemiyle konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıklar ve faaliyet konuları aşağıda özetlenmiştir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.1 ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	31.12.2018		31.12.2017	
		Sermayesi (TL)	İştirak Oranı %	Sermayesi (TL)	İştirak Oranı %
Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menejerlik Yayın Yapım Tic. Ltd.Şti.(*)	Menejerlik 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	10.000.000	99

Şirketin bağlı ortaklıklarından;

Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd. Şti., İlkbahar Mahallesi Konrad Adenaur Caddesi No:79/10 Çankaya/ANKARA adresinde faaliyet göstermektedir. Şirketin ana faaliyet konusu turizm seyahat acenteliği işi yapmaktır.

(*)Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd. Şti. gayri faal hale geldiğinden dolayı nakit akışı sağlayamayacağı değerlendirilmiş 01.01.2018 tarihi itibari ile ve sonraki dönemlerde konsolide finansal tablolardan çıkartılmıştır.

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.

Konsolide finansal tabloların onaylanması:

01 Ocak- 31 Aralık 2018 dönemine ait konsolide finansal tablolar yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Mart 2019 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurullar yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları değiştirme hakkına sahiptir.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Konsolide Finansal Tablolar Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Grup'un finansal tablolarının hazırlanmasında uygulanan belli başlı muhasebe prensipleri aşağıdaki gibidir:

2.1.1. Uygunluk Beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KDGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS")'na uygun olarak sunum esasları 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 9'uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak KDGK tarafından geliştirilen ve KDGK'nın 2 Haziran 2016 tarih ve 30 sayılı Kararı ile belirlenip kamuya duyurulan, ayrıca takiben SPK'nın 15 Temmuz 2016 tarih ve 22/805 sayılı Kararı'na bağlanıp yine SPK'nın 15 Temmuz 2016 tarih ve 2016/22 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya açıklanan usulde 2016 TMS Taksonomisi dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Grup, yasal muhasebe kayıtlarını Vergi Mevzuatı'na ve T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı ("*Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği*")'na uygun olarak tutmakta ve Türk Lirası cinsinden hazırlamaktadır.

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerlerinden gösterilen finansal varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Ekli finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") yayımladığı Genel Kabul Görmüş Muhasebe Politikalarına uygun olarak Şirket'in yasal kayıtlarında yapılan düzeltmeleri ve sınıflandırmaları içermektedir.

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 TMS "Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardına göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulaması sona erdirilmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, TMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı (TMS 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, TMS 21 'Kur Değişimlerinin Etkileri' standardı gereğince yabancı para işlemlerini, yabancı para ile fonksiyonel para birimi arasındaki işlem tarihindeki spot kur uygulanmak suretiyle bulunan tutar üzerinden fonksiyonel para birimi cinsinden kayıtlara almaktadır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Konsolide Finansal Tablolar Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle geçerli olan ve T.C. Merkez Bankası tarafından yayınlanan yabancı para birimlerinin kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir.

DövizTürü	31.12.2018		31.12.2017	
	DövizAlış	EfektifAlış	DövizAlış	EfektifAlış
USD	5,2609	5,2573	3,7719	3,7692
AVRO	6,0280	6,0238	4,5155	4,5124
GBP	6,6528	6,6482	5,0803	5,0767
CHF	5,3352	5,3272	3,8548	3,8491

2.1.3 Uygulanan Konsolidasyon Esasları

Konsolide finansal tablolar, Grup ve Grup'un bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin 31.12.2018 tarihli finansal tablolarını kapsar.

Aşağıda 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle Bağlı Ortaklıklar ve ortaklık oranları gösterilmiştir.

BağlıOrtaklık	Oy Hakkı %		OrtaklıkOranı %	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Zedür İnş. Tur. Sey. ve Acent. YayınYapım Tic. Ltd. Şti.	94,50%	94,50%	94,50%	94,50%
Isparta Elektrik Üretim A.Ş.	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%

Bağlı Ortaklıklar

Bağlı ortaklık, kontrolün, Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolide edilmekte ve kontrolün Grup'tan çıktığı tarihte konsolide edilen bağlı ortaklıklar arasından çıkarılmaktadır. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- Yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- Yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması; ve
- Getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Bu kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Grup yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Grup'un yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Grup, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Konsolide Finansal Tablolar Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

- Grup'un sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Grup ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar;
- Grup'un karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Kar veya zararın ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Bağlı ortaklıklar tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiştir. Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir. Bağlı ortaklık, ana ortaklık dışı hak sahiplerine atfedilen öz kaynaklar ve dönem net karları/zararları, konsolide bilanço ve gelir tablosunda azınlık payı olarak gösterilmektedir.

Bu açıklamalar ışığında; Şirketin %94,5 oranında iştirak ettiği Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd. Şti. gayri faal hale geldiğinden dolayı nakit akışı sağlayamayacağı değerlendirilmiş ve 01.01.2018 tarihi itibarı ile ve sonraki dönemlerde konsolide finansal tablolardan çıkartılmıştır. Şirketin %19 oranında ortak olduğu ve yönetiminde temsil edilmediği Çağ 1 Yapı A.Ş.TMS 28'e göre özkaynak yöntemiyle konsolide edilmemiştir.

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

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Bağlı ortaklıkların net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında kontrol gücü olmayan paya sahip ortağın payları, konsolide finansal durum tablosu ve konsolide kar veya zarar tablosunda sırasıyla kontrol gücü olmayan pay ve kontrol gücü olmayan kar/zarar olarak gösterilmektedir.

İş Ortaklıkları

TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar kapsamında müşterek anlaşmalardaki yatırımlar müşterek faaliyet veya iş ortaklığı olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, müşterek anlaşmanın hukuki yapısından ziyade tüm yatırımcıların sözleşmeden doğan hakları ve yükümlülüklerine bağlıdır.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Konsolide Finansal Tablolar Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İş Ortaklıkları

İş ortaklıklarındaki paylar, başlangıçta konsolide finansal tablolarda maliyeti ile kayda alındıktan sonra özkaynaktan pay alma yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Ortaklık payındaki değişiklikler

Kontrol kaybı ile sonuçlanmayan, kontrol gücü olmayan paylarla yapılan işlemler Grup tarafından Grup'un ortaklarla olan işlemleri olarak değerlendirilir. Ortaklık payındaki bir değişiklik, bağlı ortaklıktaki dolaylı paylarını yansıtmak üzere, kontrolü olan ve kontrolü olmayan payların defter değerleri arasında düzeltmeler ile sonuçlanır.

2.1.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans eğilimlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal durum tablosunu, konsolide kar veya zarar tablosu ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide nakit akış tablosu ve konsolide özkaynaklar değişim tablosunu 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait ilgili konsolide finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

TFRS 9, "Finansal araçlar" standardına ilk geçiş

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı uygulamasında Grup, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmıştır. TFRS 9 uygulamasından kaynaklanan önemli bir etkiye sahip olmadığı için Grup cari dönemde herhangi bir düzeltme yapmamıştır.

TFRS 15, "Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat" standardına ilk geçiş

TFRS 15 Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatstandartı 1 Ocak 2018 tarihinde ilk defa uygulamanın kümülatif etkisiyle geriye dönük olarak test etmiştir. TFRS 15 uygulamasından kaynaklanan önemli bir etkiye sahip olmadığı için cari dönemde herhangi bir düzeltme yapılmamıştır.

TFRS 9 ve TFRS 15 standardı dışında cari dönemde kullanılan muhasebe politikaları 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları ile aynıdır.

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Konsolide Finansal Tablolar Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

2.1.6 İşletmenin Sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe Politika ve Tahminlerindeki Değişiklikler, Hatalar

Yeni bir TMS’nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS’nin, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. 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 ileriye yönelik olarak uygulanır. TFRS 15 ve TFRS 9 standardı dışında cari dönemde kullanılan muhasebe politikaları 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları ile aynıdır.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Cari dönemde, Grup’un finansal performansı, finansal durum tablosu, sunum veya dipnot açıklamalarını etkileyen herhangi bir standart veya yorum bulunmamaktadır. Bununla birlikte aşağıda cari dönemde geçerli olup Grup’un konsolide finansal tablolarına etkisi olmayan standartlar ile henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından da erken uygulanması benimsenmemiş standartlar ve yorumlara ilişkin detaylara yer verilmiştir.

a. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asıl midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. TMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

• TFRS 4, “Sigorta Sözleşmeleri” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlayapproach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferralapproach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır. Buna göre:

-Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve

-Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

• TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller”; standardındaki değişiklikler, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.

• TFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’; standardındaki değişiklikler, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

• TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.

• TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.

• TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Grup tarafından uygulanan yeni veya düzenlenmiş standartlar

Cari raporlama dönemi için bir takım yeni veya düzenlenmiş standartlar yürürlüğe girmiş olup, Grup aşağıdaki standartların etkisinin bir sonucu olarak muhasebe politikalarını değiştirmiş ve söz konusu yeni standartların uygulamasından kaynaklanan önemli bir etkiye sahip fark olmadığı için cari dönemde herhangi bir düzeltme yapmamıştır. İlgili açıklamalar Dipnot 2.1.4'de yapılmıştır.

b. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 9, "Finansal araçlar" daki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

- TFRS 16, "Kiralama işlemleri"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

Grup, basitleştirilmiş geçiş uygulamasını kullanmayı ve ilk uygulamadan önceki yıl için karşılaştırılabilir tutarları yeniden düzenlememeyi planlamaktadır. Böylece tüm kullanım hakkı varlıkları uygulamaya geçişteki kiralama borçları (peşin ödemesi yapılan veya tahakkuk eden kiralama maliyetlerine göre düzeltilmiş) tutarında ölçülecektir. Bu rapor tarihi itibarıyla Grup'un, TFRS 16'nın konsolide finansal tablolarına etkilerine ilişkin çalışmaları devam etmektedir. Bu çalışmalar Grup'un tüm bağlı ortaklarını da içerecek şekilde yönetilmektedir.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

• TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

• TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar” standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

• TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’ daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

2015-2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’; kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.

- TFRS 11 ‘Müşterek Anlaşmalar’; müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.

- TMS 12 ‘Gelir Vergileri’; işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.

- TMS 23 ‘Borçlanma Maliyetleri’; bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

• TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması,

•TMS 1 “Finansal tabloların sunuluşu” ve TMS 8, “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” önemlilik tanımındaki değişiklikler; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8, “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi, ve
- iii) Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

• TFRS 3, “İşletme birleşmeleri”ndeki değişiklikler- işletme tanımı; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğundan ötürüdür ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması çok fazla işleme sonuçlanmaktadır.

Grup yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Yukarıdaki standart ve yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Grup’ un finansal tabloları üzerinde yaratacağı etki değerlendirilmektedir.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki (“UFRS”) değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Grup, konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Yıllık İyileştirmeler-2015–2017 Dönemi

UFRS’deki iyileştirmeler

Halihazırda yürürlükte olan standartlar için yayınlanan “UFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2015-2017 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS’lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar

UFRS 3 ve UFRS 11, işletme tanımını karşılayan müşterek bir operasyonda sahip olunan paylardaki artışını nasıl muhasebeleştirileceğine açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir. Müşterek taraflardan biri kontrol gücünü elde ettiğinde, bu işlem aşamalı olarak gerçekleşen işletme birleşmesi olarak dikkate alınarak satın alan tarafın önceden sahip olduğu payı gerçeğe uygun değeriyle yeniden ölçmesi gerekecektir. Taraflardan birinin müşterek kontrolü devam ettiğinde (ya da müşterek kontrolü elde ettiğinde) daha önce sahip olunan payın yeniden ölçülmesi gerekmemektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri

UMS 12 temettülerden kaynaklanan gelir vergilerinin (öz kaynak olarak sınıflandırılan finansal araçlara yapılan ödemeler de dahil olmak üzere) işletmenin dağıtılabilir kar tutarını oluşturan işlemlerle tutarlı olarak (örneğin; kâr veya zararda, diğer kapsamlı gelir unsurları içerisinde veya özkaynaklarda), muhasebeleştirilmesini açıklığa kavuşturmak üzere değiştirilmiştir.

UMS 23 Borçlanma Maliyetleri

UMS 23, finansman faaliyetlerinin tek bir merkezden yürütüldüğü durumlarda aktifleştirilebilir borçlanma maliyetlerinin hesaplanmasında kullanılan genel amaçlı borçlanma havuzuna, halihazırda geliştirme aşamasında olan veya inşaatı devam eden özellikli varlıkların finansmanı için doğrudan borçlanılan tutarların dahil edilmemesi gerektiğine açıklık kazandırmak üzere değiştirilmiştir. Kullanıma veya satışa hazır olan özellikli varlıkların – veya özellikli varlık kapsamına girmeyen herhangi bir varlığın - finansmanı için direkt borçlanılan tutarlar ise genel amaçlı borçlanma havuzuna dahil edilmelidir.

UMS 19'daki değişiklikler-Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi

UMSK tarafından 7 Şubat 2018'de, *Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi* (UMS 19'daki Değişiklikler) başlıklı değişiklik yayımlanmıştır. Yapılan değişiklik, planda yaşanan bir değişikliğin veya küçülmenin yanı sıra yükümlülüklerin yerine getirilmesinin muhasebeleştirilmesine açıklık getirilmektedir. Bir şirket bundan sonra dönemin hizmet maliyetini ve net faiz maliyetini belirlemek için güncellenen cari aktüeryal varsayımları kullanacak ve plana ilişkin herhangi bir yükümlülüğün yerine getirilmesinde ortaya çıkan kazanç veya zararların hesaplanmasında varlık tavanından kaynaklanan etkiyi dikkate almayacak olup, bu durumun etkileri diğer kapsamlı gelir içerisinde ayrı olarak ele alınacaktır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

UMS19'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş)

Güncellenen Kavramsal Çerçeve UMSK tarafından 28 Mart 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; UMSK'ya yeni UFRS'leri geliştirirken finansal raporlamalarına rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır.

Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, UMSK'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

UFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

18 Mayıs 2017'de, UMSK tarafından UFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri* standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan UFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. UFRS 17, 2004 yılında geçici bir standart olarak getirilen UFRS 4'ün yerini almıştır. UFRS 4, şirketlerin yerel muhasebe standartlarını kullanarak sigorta sözleşmelerinin muhasebeleştirilmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. UFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından UFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. UFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

UFRS 17'nin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 sonuçlara tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Bu tahmin ve varsayımlar düzenli olarak gözden geçirilmekte, düzeltme ihtiyacı olduğunda bu düzeltmeler ilgili dönem faaliyet sonuçlarına yansıtılmaktadır.

Finansal tabloları yansıtan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihi itibarıyla olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminler için kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan önemli varsayımlar ve değerlendirmelere aşağıdaki gibidir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerlerinin sunumu açısından, nakit ve nakit benzeri değerleri, kasadaki nakit varlığı, bankalardaki nakit para vadeli mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzeri kalemleri, elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizleri toplamı ile gösterilmektedir. Nakit para, vadesiz mevduat ve satın alınan imtaz tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hem nakit değeri ve nakit olabilecek olan ve önemli tutarda değeri düşük risk taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. (Dipnot:6)

Finansal Araçlar

i) Finansal Varlıklar

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

- a) İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal araçlar
- b) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları;
- c) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçları
- d) Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen finansal araçlar

olarak sınıflandırılır.

Finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır. Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- a) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflanmaması durumunda gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir.

Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

TFRS 9 hükümleri çerçevesinde “beklenen kredi zararları” modeli uygulanmaktadır. Yeni değer düşüklüğü modeli itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanır ancak özkaynak araçlarına yapılan yatırımlara uygulanmaz.

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar ticari alacaklar, diğer alacaklar ve nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır.

Ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için zarar karşılıkları her zaman ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçülür.

Bir finansal varlıktaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artıp artmadığı belirlenirken ve beklenen kredi zararları tahmin edilirken, aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiler dikkate alınır. Bunlar, Grup’un geçmiş deneyimlerine ve bilinçli kredi değerlendirmelerine dayanan niteliksel ve sayısal bilgileri ve analizleri ve ileriye yönelik bilgileri içerir.

Kredi-Değer Düşüklüğü Bulunan Finansal Varlıklar

Grup, her raporlama döneminde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların kredi-değer düşüklüğü olup olmadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya daha fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi-değer düşüklüğüne uğramıştır. Aşağıdaki olaylara ilişkin gözlemlenebilir veriler finansal varlığın kredi-değer düşüklüğüne uğramış olduğunu gösteren kanıtlardır:

- İhraççının ya da borçlunun önemli finansal sıkıntı içinde olması;
- Temerrüt veya vadenin önemli oranda aşılması gibi nedenlerle bir sözleşme ihlalinin meydana gelmesi;
- Ekonomik veya sözleşmeye bağlı nedenlerle, borçlunun içine düştüğü finansal sıkıntıdan dolayı alacaklının borçluya normal şartlarda düşünmediği bir ayrıcalık tanınması;
- Borçlunun iflasının veya başka bir finansal yeniden yapılanmaya gireceğinin muhtemel olması; veya
- Finansal sıkıntılar nedeniyle bu finansal varlığa ilişkin aktif piyasanın ortadan kalkması.

Değer Düşüklüğünün Finansal Tablolarda Gösterimi

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların zarar karşılıkları bu varlıkların brüt değerlerinden düşülür.

Kayıttan Düşme

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal varlıktan daha fazla bir nakit akışı geri kazanmaya yönelik makul bir beklenti bulunmaması durumunda, finansal varlığın brüt tutarı kayıtlardan düşülür. Bu durum, genel olarak Grup'un borçlunun kayıttan düşmeye konu tutarları geri ödeyebilecek yeterli nakit akışı yaratan gelir kaynaklarının ya da varlıklarının bulunmadığını belirlemesi durumunda oluşur. Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar Grup'un vadesi geçen alacakların geri kazanılması için uyguladığı yaptırım aktivitelerine hala konu edilebilir.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıklar, hiçbir geri kazanma beklentisi bulunmaması durumunda kayıtlardan düşülür (borçlunun Grup'la herhangi bir geri ödeme planı yapmaması gibi). Kayıtlardan çıkarılan ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için Grup alacağı geri kazanabilmek amacıyla yaptırım aktivitelerinde bulunmaya devam eder. Geri kazanım tutarları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(ii) Finansal yükümlülükler

Grup'un Finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir. Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer Finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

a) Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan Finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu Finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

b) Diğer Finansal Yükümlülükler

Diğer Finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer Finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, Finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; Finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili Finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Ticari Alacaklar ve Şüpheli Alacak Karşılıkları

Grup tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirlerinden (vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri)

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının “etkin faiz yöntemi” ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Etkin faiz oranı; finansal varlığın beklenen ömrü boyunca gelecekteki tahmini nakit tahsilatlarını ya da ödemelerini ilgili finansal varlığın bugünkü değerine indirgeyen orandır. İndirgeme işlemi “bileşik faiz esasına göre” yapılır. Bu yöntemde kullanılan ve bileşik faiz esasıyla belirlenen oran “etkin faiz oranı” olarak adlandırılmaktadır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilir (Dipnot:10).

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Grup, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, önemli bir finansman bileşeni içermeyen, ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamalarında TFRS 9 Standardı’nda yer alan “basitleştirilmiş yaklaşım”ı uygulamayı tercih etmiştir.

TFRS 9 Standardı “basitleştirilmiş yaklaşım”ı kapsamında, ticari alacakların TFRS 9 Standardı’nda düzenlendiği üzere geçerli sebepler ile değer düşüklüğüne uğramadığının kabul edildiği durumlarda, ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçmektedir.

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” Standardı’nda yer alan “gerçekleşen kredi zararları modeli” yerine TFRS 9, “Finansal Araçlar” Standardı’nda “beklenen kredi zararları modeli” tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, finansal araçların, beklenen ömürleri boyunca oluşması muhtemel kredi zararlarının, geçmiş istatistiklere göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket’in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Grup’un olağan ticari faaliyet döngüsünde, katealındığında, vadesi bu olağan ticari faaliyet döngüsünün dışına sarkmayan ticari alacakları için, ticari alacağın idari ve/veya kanuni teminat olması, teminatlı veya teminatsız olması, objektif bir bulgu olup olmadığı vb. durumları da değerlendirmek suretiyle şüpheli alacak karşılığını belirler ve değerlendirmektedir. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsil mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsil mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek tutarlar da dahil olmak üzere beklenen nakit girişlerinin, başlangıçta oluşana alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilencari değeridir. Dönemde böyle bir etki oluşmamıştır.

Grup, gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları ile birlikte ticari alacakları belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, TFRS 9 kapsamında ticari alacakları için ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutarda beklenen kredi zarar karşılığı muhasebeleştirmektedir. Beklenen kredi zarar karşılığı hesaplaması Grup’un geçmiş kredi zararı deneyimleri ve ileriye yönelik makroekonomik göstergelere dayanarak belirlediği beklenen kredi zarar oranı ile yapılmaktadır. Beklenen kredi zarar karşılıklarındaki değişim esas faaliyetlerden diğer gelirlere ve giderlere kaydedilir. Dönemde böyle bir etki oluşmamıştır.

Şüpheli alacak tutarının karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmediği durumda, tahsil edilemeyen tutarın karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden elde edilen gelirlere kaydedilir (Dipnot 10).

İlişkili taraflar

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır.

Söz konusu kişinin,

- (i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem, raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında TMS 24 ile de uyumlu olarak, Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş.'nin, doğrudan veya dolaylı olarak iştirak ettiği tüzel kişiler; Şirket üzerinde doğrudan veya dolaylı olarak; tek başına veya birlikte kontrol gücüne sahip gerçek ve tüzel kişi ortaklar ile bunların yakın aile üyeleri (ikinci dereceye kadar) ve bunlar tarafından doğrudan veya dolaylı olarak, tek başına veya birlikte kontrol edilen tüzel kişiler ile bunların önemli etkiye sahip olduğu ve/veya kilit yönetici personel olarak görev aldığı tüzel kişiler; Şirket'in bağlı ortaklığı ile Yönetim Kurulu Üyeleri, kilit yönetici personeli ile bunların yakın aile üyeleri (ikinci dereceye kadar) ve bunlar tarafından doğrudan veya dolaylı olarak, tek başına veya birlikte kontrol edilen tüzel kişiler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir (Dipnot 36).

Stoklar

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Stoklar, satışı gerçekleştirmeye maliyetlerinden arındırılmış makul değer (net gerçekleşebilir değer) ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyeti oluşturan unsurlar malzeme, işçilik ve genel üretim giderleridir. Ancak stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri de içerir. Stokların birim maliyeti, hareketli ağırlıklı ortalama metodu ile belirlenir (Dipnot 13).

Stokların net gerçekleşebilirdeğerimaliyetinin altındayken, stoklar net gerçekleşebilirdeğerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu yıla konsolide kar ve zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilirdeğerine indirgenmesinin neden olacağı koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilirdeğerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarını sınırlıdır.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi ve Maddi Olmayan DuranVarlıklar

Bir maddi ve maddiolamayanduranvarlıkkalemininmaliyeti, sadeceşağıdakikoşullarınolmasıdurumundavarlıklarakfinansaltablolarayansıtılmaktadır.

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

Varlıklararak muhasebeleştirilmekoşullarınısağlayan, birmaddi ve maddiolamayanduranvarlıkkalemi, ilkmuhasebeleştirilmesirasındamaliyetbedeliileölçülür. Takipedendön emlerde isemaliyetveyayenidendeğerlemeyöntemlerinden birikullanılarakdeğerlenirler.

Duran varlıkların ilk maliyetlerigümrükvergilerini, iadeedilmeyenalımvergilerininivarlıkçalışır halevekullanımyerinegetirilenekadaroluşandirektmaliyetlerini de içerensatınalımfiyatındanoluşur.

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

Yenidendeğerlememodeli,gerçeğeuygundeğerigüveniliorarakölçülebilenbirmaddivemaddiolmayanduran varlıkkalemi, varlıkolarakmuhasabeleştirildiktensonra, yenidendeğerlenmiştirutarüzereindengösterilir. Yenidendeğerlenmiştirutar, yenidendeğerlemetarihindekigerçeğeuygundeğerinden,müteakipbirikmişamortisman ve müteakipbirikmişdeğerdüşüklüğüzararlarınınindirilmesi suretiyle bulunandeğerdir.Yenidendeğerlemeler,b ilançotarihi itibariylegerçeğeuygundeğerkullanarakbulunulacaktutarindefterdeğerindenönemliölçüdefarklı olmasınınedenolmayacakşekildedüzenliolarakyapılır. Grup, maddiduranvarlıklardaönemlideğişmelerinolduğunailişkinbelirtilerinolmasıhalindeyenidendeğerlememo delini,kullanmaktaolup, maddiolmayanduranvarlıklarıçinaktifbirpiyasasınınolmamasınıedeniylemaliyetmodelinikullanmaktadır. Birmaddiduranvarlıkkalemiyenidendeğerlendiğinde,yenidendeğerlemetarihindekibirikmişamortismanvar lığınbrütdefterdeğerindekideğişiklikileorantılıolarakdüzeltilmekteveböyleceyenidendeğerlemesonrasında

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.
kivarlığın defter değeri, yenidendeğerlenmiştirutarınaeşitilmektedir.

Amortismannormalveazalanbakiyeleramortismanyöntemlerinevekiştesasidikkatealınarakşağıdabelirtile
nfaydalıömür ve yöntemlere göre hesaplanır. Şirket amortisman tabitüm 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

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Otel’de kullanılan, mutfak eşyaları, havlu, çarşaf, perde, döşeme örtü, masa örtüsü ve yastık gibi demirbaşlar %50 oranında amortisman tabitutulmuştur.

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

Ars ve binalar, birlikte alındıklarında daha ayrılabilecek 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 eriyerek kazanılmayacağına ilişkin olarak mevcut şartlarda ortaya çıkabilecek ve

değişikliklerin bulunması durumunda maddi duran varlıkların değerinde bir düşüklük olup olmadığı incelenmektedir. Butür belirtilerin olması veya taşınan değerlerin gerçekleşebilir değeri aşması durumunda ilgili aktifler gerçeğe

ekleşebilir değerlerine indirgenmektedir. Gerçekleşebilir değeri varlığın netsatış fiyatı ve kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri bulunurken, tahmin edilecek gelecekteki nakit akımları

varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenir. Tek başına bağlanarak büyük tutarlardan nakit girişi oluşturmayan varlıklar için gerçekleşebilir değeri, varlığın ait olduğu nakit toluşturan birimi için hesaplanır. İlgili maddi duran varlık, kalantahmini faydalı ömrü üzerinden amortisman tabitutulmaktadır.

Maddi duran varlıkların amortisman tutarları ile değeri düşüklüğü zararları ilgili tablosunda genel yönetim giderleri, hizmet üretim maliyeti ve satışların maliyet 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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

tarihinden sonrasatınalınankalemleriçinsatınalmaliyetdeğerindenbirikmişitfapaylarıilekalıcıdeğerkayıpları
arıldüşülerek yansıtılır. Maddiolmayanduranvarlıklarıile ilişkinitfapaylarıilekalıcıdeğerkayıpları
arıldüşülerek yansıtılır. Maddiolmayanduranvarlıklarıile ilişkinitfapayları,
ilgilivarlıkların faydalıömürleriüzerinden, satınalımtarihinden itibareniktisadiömürsenelerini aşmamak kaydı
yla doğru salamortisman yönetimi kullanılarak ayrılmıştır. Maddiolmayanduranvarlıkların itfapayları,
gelir tablosundagenel yönetim giderleri, hizmet üretim maliyeti ve
satışların maliyet kalemlerine kaydedilmektedir.

Grup, mülkiyeti 'Maliye Hazinesi' adınakayıtlı olan Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Köyü, tapunun 192 Ada 14 no lu Parselinde kayıtlı olan 'Orman' vasıflı taşınmazında imvemuştakilüsthakkına 49 yıllık inasahip bulunmaktadır. Firma adınatesciledilmiş olan, 105.300,00 m² yüzölçümüne sahip bu kısım üzerine 5 yıldızlı otel yapmıştır.

Grup, 31.12.2018 tarihinde Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Köyünde bulunan Utopya World Otel'in Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında değer tespiti için Anreva Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye değerlemetarihi itibarıyla ve mevcut piyasakoşulları altında piyasa rayiç değerini tespitini yaptırmıştır. Raporlamada söz konusu Gayrimenkul Değerleme firması tarafından tespit edilendeğer esas alınmıştır. (Dipnot 18)

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Grup, 31.12.2018 tarihinde Bağlı Ortaklığı İsparta Elektrik Üretim A.Ş.'ye ait İsparta İli, Merkez, Çukur ve Güneyköylerinde bulunan Çukuçay HES tesisinin Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında değertespiti için Anreva Gayrimenkul Değerleme A.Ş. değerlemetarihi itibarıyla ve mevcut piyasakoşulları altında piyasa rayiç değerini tespitini yaptırmıştır. Raporlamada söz konusu Gayrimenkul Değerleme firması tarafından tespit edilendeğer esas alınmıştır. (Dipnot 18)

Maddi ve maddiolmayanduranvarlıkların elden çıkartılması sonuculuşan kar ve zararlar, net defterdeğeri ile satış tutarlarının karşılaştırılması ile belirlenir ve gelir tablosunda ilgili diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesaplarına yansıtılır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkul başlangıç tamaliyeti 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 sonrakı dönemlerde, gerçeğe uygun değeri yöntem veya maliyet yöntemiinden birisi eşilerek değerlendirilmekte olup, Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerinde değerlendirilmesinde gerçeğe uygun değeri yöntem kullanmıştır.

Birmaddi duran varlık kalemi yeniden değerlendirildiğinde, yeniden değerlendirilecek tarihindeki birikmiş amortisman, varlığın brüt değerindeki değişimle orantılı olarak düzeltilmekte ve böylece yeniden değerlendirilmesinin sonrasındaki varlığın defter değeri yeniden değerlendirilmiş tutarına eşit olmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluşturduğu dönemdeki kar veya zarar dahil edilmektedir, diğer faaliyet gelir/giderleri içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Amortisman, normal amortisman yöntemi ne göre kıstas olarak alınarak aşağıda belirtilen faydalı ömür ve yöntemlere göre hesaplanır.

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

Ars ve binalar, birlikte alındıklarında daha ayrılabilecek birmaddi duran varlıktır ve ayrı olarak muhasebeleştirilirler. Faydalı ömürleri tespit edilemeyen, diğer bir ifade ile sonsuz faydalı ömrüne sahip olan arsa ve araziler gibi varlıklar için ise amortisman ayrılmamaktadır.

Firma, Şirket ortağı Zekai DURSUN adın kayıtlı bulunan Ankara ili Çankaya ilçesi 441. Cadde 486. Sokak No: 10 adresindeki dükkânı değerlendirilerek şirketin değer tespiti yaptırmış ve bu değer üzerinden satışın binalar hesabına kaydetmiştir. Söz konusu dükkân 2011 yılında kiraya verilerek kirageli 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 dönemlerde arsa ve araziler ve binalar hesabında görülen bazı gayrimenkuller satış veya kiralama kararı vermiştir. Söz konusu gayrimenkuller şirketin yönetimince alınan bu kararlar doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır.

Şerefiye

İşletme birleşmesinde elde edilen şerefiye; bireysel olarak tespit edilmeleri ve ayrı ayrı muhasebeleştirilmeleri mümkün olmayan varlıklardan beklenen gelecekteki ekonomik yararlarına

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

dinen işletme tarafındanyapılan ödemeyi ifade eder.

Şerefiye,

diğer varlıklardan ve yavarlık gruplarından bağımsız olarak nakit akışı yaratmaz ve genellikle birden fazla nakit yaratır. Birim nakit akışının katkıda bulunur. Şerefiye bazen, zorunlu olarak bireysel nakit yaratır. Birimlerde değil, sadece nakit yaratır. Birimler grubunda dağıtılabilir. Sonuç olarak, işletme için yönetim amaçları ile şerefiyenin izlendiği işletmenin en alt seviyesi, bazen şerefiyenin ilgili olduğu ancak dağıtılmadığı bir grup nakit doğuran biriminden oluşur. Nakit doğuran birimlerin bulunmadığı ve nakit yaratır. Birim nakit akışının katkıda bulunmadığı ve genel olarak ekonomik fayda olasılığının bulunmadığı birleşmelerde ortaya çıkan ve şerefiye olarak nitelendirilmeyen tutarlar aktifleştirilmediğinden doğrudan giderle ilişkilendirilmektedir.

Bütün işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesinde satın alma yöntemi uygulanmaktadır.

- e) İktisap eden işletmenin belirlenmesi,
- f) İşletme birleşmesi maliyetinin belirlenmesi ve
- g) Birleşme tarihinde işletme birleşmesi maliyetinin edinilen varlıklar ve üstlenilen yükümlülüklerle karşılanan yükümlülüklerde dağıtılması,

Şerefiye, satın alınan ortaklığın veya satın alınan varlıkların satın alma tarihinde kimaliyeti ile net aktiflerinin (satın alınan varlıkların net varlığını) gerçeğe uygun değerler arasındaki farktır. Satın alma bedeli, satın alınan net aktiflerin gerçeğe uygun değerinin üstünde ise, aradaki fark şerefiye olarak bilanço yansıtır. Eğer satın alma bedeli, satın alınan net aktiflerin gerçeğe uygun değerinin altında ise, aradaki fark birleşme karı olarak (negatif şerefiye) gelir tablosuna yansıtılır.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

UFRS

3

‘İşletme Birleşmeleri’ negoreşerefiyenin erikazanılabilir değerininkayıtlı değeri nde düşük olduğu ve varlıkta değerdüşüklüğü göstergesi sayılabilecek hususların var olması durumunda şerefiye ile ilgili olarak değerdüşüklüğü karşılayılmaktadır. Satın alınan işletmenin faaliyetlerindeki değişikliklerin olması, satın alma tarihinde yapılmış olan ileriye dönük tahminlerle fiili sonuçları arasındaki ciddi farklılıkların bulunması, satın alınan işletmeye ait ürünün, servisin veya teknolojinin kullanımı dışı kalması ve varlığın kayıtlı değeri ningerikazanılabilir olmadığı nı gösteren diğer benzer hususların bulunması varlıkta değerdüşüklüğü göstergesi sayılabilecek hususlar olarak değerlendirilmektedir.

Vergilendirme ve Ertelenmiş Vergi

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

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

Ödenecek cari vergi tutarları,

aynı vergi toritesine ödemiş veya ödenecek olması durumunda peşin ödenen vergi tutarları ile netleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü de aynı şekilde netleştirilmektedir.

Ertelenen vergi, yükümlülüğü yöntemikullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolar dayalı olarak kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. (bilanço yöntemi/bilanço yükümlülüğü yöntemi) Bu farklar indirilebilir ve vergilendirilebilir olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Vergiselaçından indirilebilir girdi niteliğindeki bütüncü geçici farkları için, ileri dönemlerde bugünkü değerler indirilmesin eyleyecek kadar vergi yetabigeli oluşacağını kuvvetle muhtemel olarak ması gerekmekte ve işlemin birleşme birleşmesinin parçası olmaması veya borcun ilk muhasebeleştirilmesinden kaynaklanmaması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Vergiye tabi tüm geçici farklar ertelenmiş vergi borcunu muhasebeleştirilir. Ancak şerefiyenin ilk muhasebeleştirilmesinde sırada ortaya çıkan bir varlık veya borcun ilk muhasebeleştirilmesinde sırada ortaya çıkan veya işlemin birleşme niteliğinde olmayan işlemlerden kaynaklanmayan geçici farkları için ertelenmiş vergi borcunu muhasebeleştirilmez.

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

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümünün hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergi yetabigeli de etmesiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. (Dipnot:34)

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesini konu olarak uygulananabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Kiralama

Mülkiyete ait önemli fayda ve risklerin üstlenildiği kiralama işlemleri Grup tarafından “finansal kiralama” (Örneğin makine ve teçhizat kiralamaları) adı altında sınıflandırılır. Diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Finansal kiralama ile elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, finansal durum tablosunda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir.

Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan anapara bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderlerin TFRS’ye uygun olarak aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Faaliyet Kiralaması

Mülkiyete ait risk ve getirilerin önemli bir kısmının kiralayana ait olduğu kiralama işlemi, “faaliyet kiralaması” (Örneğin araç ve bin kiralamaları) olarak sınıflandırılır. Faaliyet kiralamaları (kiralayandan alınan teşvikler düşüldükten sonra) için yapılan ödemeler, kira dönemi boyunca doğrudan yöntem ile konsolide kar ve zarar tablosuna gider olarak kaydedilir.

Kıdem Tazminatı Karşılığı

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Türkiye’de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı provizyonları ilişikteki Finansal tablolarda gerçekleştirilince provizyon olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan UMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” Standardı uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Ekli Finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecekteki yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının bilanço tarihi içindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından artırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak Finansal tablolaraya yansıtılmıştır.

Emeklilik tazminat gideri nedahiledilen faiz maliyet faaliyet sonuçlarındaki kıdem tazminatı gideri olarak gösterilmektedir. TMS 19 kapsamında cari dönem hesaplanan aktüerya kaybı kazanç ile ilgili yapılan hesaplamalar ve kullanılan varsayımların detayı Dipnot: 24’te açıklanmıştır.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Koşullu yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin olup olmadığının tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Koşullu yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu koşullu yükümlülük, güvenilir tahminin yapılamadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Grup koşullu yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılamaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarında göstermektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamını ya da kısmını üçüncü taraflara karşılanmasının beklediği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, butun gideri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir (Dipnot: 15)

-Hasılat

Gelir, ekonomik faydanın işletmeye geleceğinin muhtemel olduğu ve gelirtutarının güvenilir bir şekilde ölçülebildiği zamana 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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

ve gelirtutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumdadır. Netsatışlar, indirimler ve komisyonlardan düşüldükten sonra kâfuralan satış bedelinden oluşmaktadır.

- Hizmet Satışı

Hizmet satışından doğan gelir ölçülebilir bir şekilde tamamlanmadı. Zaman zaman oluşmuş sayılır. Yapılan anlaşma ile elde edilecek gelirin güvenilir bir şekilde ölçülmediği durumlarda gelir, katlanılan giderler ile karşılanabilir. Gelir tutarı kabul edilir.

- Faiz

Tahsilâtın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış olur.

- Temettü

Ortakların kar payı alma hakkı olduğu ve gelir kazanılmış kabul edilir.

Grup, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirilmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir. Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerisinde yer alan gizli faiz oranı ile indirilmesi ile tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre konsolide finansal tablolara yansıtılır.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hizmet satışının ilişkin bir işlemin sonucunun güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda, işlemle ilgili hasılatın bilanço tarihi itibarıyla tamamlanmadı. Üzeye dikte alınarak muhasebeleştirilir.

Bir hizmet işleminin tamamlanmadı. Üzeye çeşitli yöntemler kullanılarak belirlenmektedir. İşlemin niteliğine göre, güvenilir bir şekilde ölçümlenmesi için yöntem kullanılmaktadır. İşlemin niteliğine bağlı olarak yöntemler şunlardır;

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

Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri/Giderleri

Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri/giderleri, vadeli satışlar ve alımların üzerinde bulunan finansal gelirler ve giderlerdir. Bugelirler ve giderler, kredili satış ve alımların süresi boyunca etkin faiz oranı yöntemi ile hesaplanır ve finansman gelir ve giderleri kalemlerinde gösterilir.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımları veya üretim ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Diğertümborçlanmamaliyetleri, oluşturulardönemlerdegelirtablosunakaydedilmektedir. Cari dönemdeaktifleştirilenborçlanmamaliyetimevcutdeğildir.

Hisse BaşınaKazanç

Hissebaşınakazançnetdönemkarındanveyazararındanadihissesenedisahiplerineisabetedenkısımındönemiç indeki ağırlıklıortalamaadihissesenedisayısınıabölünmesiylehesaplanır.

Dönemiçindedolaşımdabulunanhisseadedinin ağırlıklıortalamasıkaynaklardabirartışoluşturmadanbasılanh isseler(bedelsiz) gözönündebulundurularakhesaplanır.

Satış Amaçlı Elde Tutulan DuranVarlıklar

Satışamaçlıeldetutulanolaraksınıflandırılmakriterlerininisağlayanvarlıklar;defterdeğerleriilesatışıçinkatlanıla cakmaliyetlerdüşülmüşgerçeğueygundeğerlerindendüşükolanileölçülür ve sözkonusuvarlıklarüzerindenamortismanayırmaişlemidurdurulur ve Satışamaçlıeldetutulanolaraksınıflandırılmakriterlerininisağlayanvarlıklarfinansal durum tablosunda (bilançoda) ayrıolaraksunulur;

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

-Satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan duran varlıklarınölçümü

İşletmesatışamaçlıeldetutulanvarlıkolaraksınıflandırılanbirduranvarlığıdefterdeğeriilesatışmaliyetidüşülm üşgerçeğueygundeğerindendüşükolanileölçer.Yeniedinilmişbirvarlığınsatışamaçlıeldetutulanvarlıkolarak sınıflandırılmakoşullarınıkarşılamasıhalindeilgilivarlığındaahaöncesınıflandırılmamışolmasıkoşuluyla ilk muhasebeleştirilmesisırasında defter değeri (örneğin, maliyeti) ilesatışmaliyetidüşülmüşgerçeğueygundeğerindendüşükolanileölçülmesisonucunudoğurur.

-Satışamacıylaeldetutulanolaraksınıflandırılınduranvarlıklarınısunumu

Birişletme,satışamacıylaeldetutulanolaraksınıflandırılanbirduranvarlığıvesatışamacıylaeldetutulanolaraksı nıflandırılaneldençıkırlacakbirvarlıkgrubununiçindekivarlıklarınıfinansal durumtablosunda(bilançoda) diğervarlıklardanayrıolarakgösterir.

Satışamacıylaeldetutulanolaraksınıflandırılaneldençıkırlacakbirvarlıkgrubunailişkinborçlardafinansalduru mtablosu(bilançoda)diğerborçlardanayrıolarakgösterilir. Bu varlık ve borçlarmahsupedilmez ve tekbirtutarolarakgösterilmez.

Satışamacıylaeldetutulanolaraksınıflandırılanvarlıkveborçlarınanasınıflarınıfinansaldurumtablosu(bilanço)ü zerindeayrıayrıveyadipnotlardaaçıklanır.İşletme,diğerkapsamlıgelirolarakmuhasebeleştirildiğisatışamacıylaeldetutulanolaraksınıflandırılınduranvarlıkileilişkiliherhangibirbirikmişgelirveyagidertutarınıayrıayrıgöste rir.

Elden çıkarılacakvarlıkgrubunun, edinildiğindesatışamaçlısınıflandırmakriterlerineuyanyeniedinilmişbirbağlıortaklıkolmasıdurumunda,varlı kveborçlarınanasınıflamalarınailişkinaçıklamanınyapılmasıgerekmez.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

38

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

değerindeki değişim riskinin ise önemsiz olması şarttır. Buna göre, vadesi 3 ay veya daha az olan yatırımların nakit benzeri yatırımlar olarak kabul edilir.

Özsermaye yitem sileden menkul kıymetlere yapılan yatırımlar, özünden nakit benzerleri olmadıkça nakit benzeri olarak kabul edilmez (Örneğin, vadesine kısaba süre kala iktisap edilen ve üzerinde belirli bir tarih bulunana imtiyazlı hissesen etleri)

Şirket, net varlıklarındaki, değişimleri, finansalyapısını ve nakitakımlarını tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirmeyeteneğihakkında finansaltablo kullanıcılarınabilgivermeküzeren nakitakımtaboları düzenlemektedir.

Nakitakımtablosunda, döneme ilişkin nakitakımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinedayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakitakımları, Şirket'in faaliyet alanına göre konulardankaynaklanan nakitakımlarını gösterir Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakitakımları Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerindennakitakımlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakitakımları, Şirket'in finansman faaliyetlerindeki kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Faaliyet Bölümlerine Göre Raporlama

Faaliyet bölümü, bir işletmenin;

- (a) Hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği (aynı işletmenin diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere) işletme faaliyetlerinde bulunan,
- (b) Faaliyet sonuçlarının bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlerine ilişkin kararlama 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 bilgileri ayrı ayrı raporlar;

- (i) Yukarıdaki paragraflara (a,b ve c paragrafları) uygun olarak belirlenmiş olanları

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

veya ilgili bölümlerin iki veya daha fazlasının bir araya getirilmesinden elde edilen sonuçları ve

(ii) Aşağıdaki sayısal alt sınırlar maddesinde sunulan eşik değerleri geçenleri ayrı olarak raporlamaktadır.

Sayısal Alt Sınırlar;

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

- (a) İşletme dışı müşterilere yapılan satışlar ve bölümler arası satışlar veya transferler de dahil olmak üzere raporlanan hasılatının, işletme içi ve dışı tüm faaliyet bölümlerinin toplam hasılatının %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.

Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların TMS'ye göre hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, raporlama tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Grup yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem kar veya zarar tablosunda yansıtılmaktadırlar. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

NOT.3: İŞLETME BİRLEŞMELERİ

31.12.2018 itibarıyla bulunmamaktadır. (31.12.2017 yoktur.)

NOT.4 İŞ ORTAKLIKLARI

31.12.2018 itibarıyla bulunmamaktadır. (31.12.2017 yoktur.)

NOT.5: FAALİYET BÖLÜMLERİNE 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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- (ii) Aşağıdaki sayısal alt sınırlar maddesinde sunulan eşik değerleri geçenleri ayrı olarak raporlamaktadır.

Sayısal Alt Sınırlar;

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

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

Grup' un ana faaliyet konusu otel işletmeciliği ve elektrik enerjisi üretimidir (HES). Grup hasılatının turizm gelirleri, Alanya İlçesi Kargıcak Köyü Mevkiinde bulunan 5 yıldızlı otel kompleksi faaliyetlerinden, elektrik enerjisi üretim gelirleri ise bağlı ortaklıklarından Isparta Elektrik Üretim A.Ş.' nin HES gelirlerinden oluşmaktadır.

NOT.5: FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2018				
	Turizm	SeyahatAcentası	ElektrikÜretim	Eliminasyon	Toplam
SatışGelirleri	75.058.690	-	3.281.460	-	78.340.150
SatışlarınMaliyeti(-)	-53.993.067	-	-2.718.249	-	-56.711.316
TicariFaaliyetlerdenBrüt Kar (Zarar)	21.065.623	-	563.211	-	21.628.834
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve DiğerGelirler	-	-	-	-	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve DiğerGiderler (-)	-	-	-	-	-
FinansSektörüFaaliyetlerindenbrütkar (zarar)	-	-	-	-	-
BRÜT KAR/ZARAR	21.065.623	-	563.211	-	21.628.834
Pazarlama, Satış ve DağıtımGiderleri (-)	-1.725.114	-	-	-	-1.725.114
GenelYönetimGiderleri (-)	-3.568.723	-	-87.747	-	-3.656.470
Araştırma ve GeliştirmeGiderleri (-)	-	-	-	-	-
EsasFaaliyetlerdenDiğerGelirler	3.160.851	-	-	-	3.160.851
EsasFaaliyetlerdenDiğerGiderler (-)	-6.890.934	-	-36.305	-	-6.927.239
FAALİYET KARI/ZARARI	12.041.703	-	439.159	-	12.480.862
(EsasFaaliyetDışı) FinansalGelirler	37.767.560	-	84.703	-	37.852.263
(EsasFaaliyetDışı) FinansalGiderler (-)	-92.590.532	-	-2.752	-	-92.593.284
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	-42.781.269	-	521.110	-	-42.260.159

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2017				
	Turizm	SeyahatAcentası	ElektrikÜretim	Eliminasyon	Toplam
SatışGelirleri	44.117.183	37.200	1.850.121	-37.200	45.967.304
SatışlarınMaliyeti(-)	-36.888.998	-	-2.142.625	-	-39.031.623
TicariFaaliyetlerdenBrüt Kar (Zarar)	7.228.185	37.200	-292.504	-37.200	6.935.682
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve DiğerGelirler	-	-	-	-	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve DiğerGiderler (-)	-	-	-	-	-
FinansSektörüFaaliyetlerindenbrütkar (zarar)	-	-	-	-	-
BRÜT KAR/ZARAR	7.228.185	37.200	-292.504	-37.200	6.935.682
Pazarlama, Satış ve DağıtımGiderleri (-)	-4.184.988	-	-	-	-4.184.988
GenelYönetimGiderleri (-)	-2.965.595	-282.269	-77.604	37.200	-3.288.268
Araştırma ve GeliştirmeGiderleri (-)	-	-	-	-	-
EsasFaaliyetlerdenDiğerGelirler	3.676.100	10.143	809	-	3.687.052
EsasFaaliyetlerdenDiğerGiderler (-)	-1.236.036	-207.149	-324	-	-1.443.509
FAALİYET KARI/ZARARI	2.517.666	-442.075	-369.623	-	1.705.968
(EsasFaaliyetDışı) FinansalGelirler	10.760.629	114.867	15.159	-493.095	10.397.560
(EsasFaaliyetDışı) FinansalGiderler (-)	-35.286.980	-149.222	-400.205	493.095	-35.343.312
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	-22.008.685	-476.430	-754.669	-	-23.239.785

NOT.6NAKİTVENAKİTBENZERLERİ

	31.12.2018	31.12.2017
Kasa	92.891	225.715
TL	81.943	225.048
EURO	4.596	361
USD	6.219	305
GBP	133	-
Banka Hesapları	4.449.077	4.530.354
Vadesiz Banka Hesapları	4.432.427	4.513.704
TL	652.760	3.040.084
EURO	840.161	1.199.698
USD	372.375	273.339
GBP	-	-
CHF	632	582
Vadeli Banka Hesapları	16.650	16.650
TL	16.650	16.650
USD	-	-
DiğerHazır Değerler	-	30.319
DiğerMenkul Kıymetler	-	-
Toplam	1.965.469	4.786.389

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.7FİNANSALYATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Bankalardan Bloke Mevduat Alacakları	2.576.500	0
Toplam	2.576.500	0

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Kaydedilen Varlıklar

	Hisse Oranı	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	%		
Antalya Güç Birliği Holding	20,00%	46.561	46.561
Utopya İnş.- Kılıçkap İnş. Adi Ortaklığı	50,00%	-	-
Çağ 1 Yapı İnş.turz.Madencilik Tic ve San. A.Ş.	19,00%	5.380.000	5.380.000
Zedur İnşaat Turizm Ticaret Ltd.Şti.	94,50%	9.450.250	-
Toplam		14.876.811	5.426.561

(*) TMS 39'a göre satılmaya hazır finansal varlık olarak raporlanan yatırımlar, TFRS 9'a göre aktif bir piyasasının olmaması nedeniyle Gerçeğe Uygun Değer Farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlık olarak raporlanmıştır.

(**) Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd. Şti. gayri faal hale geldiğinden dolayı nakit akışı sağlayamayacağı değerlendirilmiş 01.01.2018 tarihi itibari ile ve sonraki dönemlerde konsolide finansal tablolardan çıkartılmıştır.

NOT.8FİNANSALBORÇLAR

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Kısa Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri (300)	10.706.382	15.710.214
U.V.Banka Kredilerinin Anapara Taksit ve Faizleri (303)	59.354.290	34.947.849
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Toplam	70.060.672	50.658.063
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri (400)	97.264.608	85.430.376
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Toplam	97.264.608	85.430.376
TOPLAM (300)+(303)+(400)	167.325.280	136.088.439

Kısa Vadeli Banka Kredileri:

		<u>Orijinal para cinsi</u>		<u>TL karşılığı</u>		<u>Ortalama Faiz Oranı</u>	
		<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Banka Kredileri/TL	TL	6.105.991	13.636.302	6.105.991	13.636.302	20,00%	15,00%
Banka Kredileri/AVRO	AVRO	9.605.947	7.447.027	57.904.646	33.627.051	8,00%	7,18%
Banka Kredileri/USD	USD	1.150.000	900.000	6.050.035	3.394.710	7,50%	6,00%

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

	TOPLAM	16.861.937	21.983.329	70.060.672	50.658.063		
--	---------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--	--

Uzun Vadeli Banka Kredileri:

		Orijinal para cinsi		TL karşılığı		Ortalama Faiz Oranı	
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Banka Kredileri/TL	TL	3.830.608	5.280.251	3.830.608	5.280.251	11,65%	9,33%
Banka Kredileri/AVRO	AVRO	15.500.000	17.750.000	93.434.000	80.150.125	8,00%	7,20%
Banka Kredileri/USD	USD	-	-	-	-	0,00%	0,00%
	TOPLAM	19.330.608	23.030.251	97.264.608	85.430.376		

31.12.2018 tarihi itibarıyla döviz cinsinden alınan kredilerinin ödeme planı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Krediler

VADE YILI	AVRO	TL KARŞILIĞI	BANKA ADI
2020	2.350.000 EUR	14.165.800 TL	ODEABANK
2021	2.500.000 EUR	15.070.000 TL	ODEABANK
2022	2.600.000 EUR	15.672.800 TL	ODEABANK
2023	2.750.000 EUR	16.577.000 TL	ODEABANK
2024	2.900.000 EUR	17.481.200 TL	ODEABANK
2025	2.400.000 EUR	14.467.200 TL	ODEABANK
2020		8.906 TL	VAKIFBANK
2020		26.575 TL	VAKIFBANK
2020		3.795.127 TL	VAKIFBANK
TOPLAM	15.500.000	97.264.608	

U.V.Banka Kredilerinin Anapara Taksit ve Faizleri

VADE YILI	DÖVİZ	TL KARŞILIĞI	BANKA ADI
2019	4.250.000 EUR	25.619.000 TL	ODEABANK
2019	1.105.947 EUR	6.666.646 TL	ODEABANK
2019	3.750.000 EUR	22.605.000 TL	EXİMBANK
2019	500.000 EUR	3.014.000 TL	EXİMBANK
2019	1.150.000 USD	6.050.035 TL	İŞBANKASI
2019		2.101.316 TL	VAKIFBANK
2019		148.359 TL	VAKIFBANK
2019		1.180.221 TL	VAKIFBANK
2019		36.158 TL	TEB
2019		2.490.000 TL	HALKBANK
2019		49.936 TL	GARANTİ
2019		100.000 TL	İŞBANKASI
TOPLAM	10.755.947	70.060.671 TL	

NOT.9 ERTELENMİŞ GELİRLER

	31.12.2018	31.12.2017
Ertelenmiş Gelirler		
Gelecek Aylara Ait Gelirler	37.428	28.967
Alınan Sipariş Avansları	37.129.474	17.309.735
	37.166.901	17.338.702

	31.12.2018	31.12.2017
Ertelenmiş Gelirler		
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	18.959	20.828
	18.959	20.828

NOT.10-TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2018	31.12.2017
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	3.452.023	2.631.351
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	1.600.000
Alacak Senetleri	12.575.726	10.689.562

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Alacak Senetleri Reeskontu(-)	-31.119	-81.851
Şüpheli Alacaklar	8.324.873	2.908.084
Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	-8.324.873	-2.908.084
	15.996.630	14.839.062

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Ticari Borçlar	2.585.605	3.259.559
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	444.781	457.782
Borç Senetleri	5.405.278	5.559.343
Borç Senetleri Reeskontu(-)	-362.523	-165.570
Diğer Ticari Borçlar	132	132
	8.073.273	9.111.246

NOT.11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

<u>Diğer Kısa Vadeli Alacaklar</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	21.890.143	17.781.289
Verilen Depozito ve Teminatlar	392.188	30.240
Vergi Dairesinden Alacaklar	-	-
Diğer Çeşitli Alacaklar	160.608	239.657
	22.442.940	18.051.186

<u>Diğer Uzun Vadeli Alacaklar</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5.178.961	-
Verilen Depozito ve Teminatlar	98.597	70.817
Vergi Dairesinden Alacaklar	-	-
Diğer Çeşitli Alacaklar	-	-
	5.277.558	70.817

<u>Diğer Kısa Vadeli Borçlar</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	19.590	17.549
Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-
Diğer Çeşitli Borçlar	21.326	19.182
	40.916	36.731

NOT.12 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

<u>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Peşin Ödenen Vergiler	765	486
	765	486

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.13 STOKLAR

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
İlk Madde ve Malzemeler	577.265	874.024
Toplam	577.265	874.024

NOT.14 PEŞİNÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa Vadeli</u>	<u>Peşin</u>	<u>Ödenmiş</u>		
<u>Giderler</u>			<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Verilen Sipariş Avansları			847.636	1.305.446
Gelecek Aylara Ait Giderler			62.514	76.909
			910.150	1.382.354

<u>Uzun Vadeli</u>	<u>Peşin</u>	<u>Ödenmiş</u>		
<u>Giderler</u>			<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Verilen Sipariş Avansları			490.821	2.206.024
Gelecek Yıllara Ait Giderler			6.795	8.495
			497.616	2.214.519

NOT.15 KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

<u>Kısa Vadeli Karşılıklar</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	122.099	67.970
	122.099	67.970

<u>Uzun Vadeli Karşılıklar</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	2.379.726	1.751.617
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	-	-
	2.379.726	1.751.617

NOT.16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENDİRİLEN YATIRIMLAR

31.12.2017 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla bulunmamaktadır.

NOT.17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİ MENKULLER

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

<u>Maliyetler</u>	<u>1.01.2018</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik(*)</u>	<u>31.12.2018</u>
Arazi ve Arsalar	985.257	-	-	-	-985.257	-
Binalar	790.226	-	-325.280	-	-	464.946
	1.775.483	-	-325.280	-	-985.257	464.946

<u>Maliyetler</u>	<u>1.01.2017</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik</u>	<u>31.12.2017</u>
Arazi ve Arsalar	985.257	-	-	-	-	985.257
Binalar	790.226	-	-	-	-	790.226
	1.775.483	-	-	-	-	1.775.483

(*) Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım A.Ş. Söz konusu dönemde gayrifaal olduğundan Konsolidasyon kapsamından çıkarılmıştır.

<u>Açıklama</u>	<u>Cinsi</u>	<u>Tutar</u>
Ankara Birlik 4/9	Dükkan	234.828
Ankara Birlik 4/10	Dükkan	230.118
Toplam		464.946

NOT.18MADDİDURANVARLIKLAR

<u>Maliyetler</u>	<u>1.01.2018</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik(***)</u>	<u>31.12.2018</u>
Arazi ve Arsalar	3.902.775	900.000	-	-	-3.896.775	906.000
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	13.485.624	417.500	-	4.228.402	-	18.131.526
Binalar	38.841.840	-	-14.784	-	-572.935	38.254.121
Makine, tesis ve cihazlar	7.863.055	181.529	-	552.340	-14.218	8.582.706
Taşıtlar	1.604.223	-	-225.143	-	-131.055	1.248.025
Demirbaşlar	21.238.652	3.220.956	-	-552.340	-71.768	23.835.500
Yapılmakta Olan Yatırımlar	1.571.622	2.656.780	-4.228.402	-	-	-
Utopya World Otel Değer Artışı (*)	171.816.635	37.421.628	-	-	-	209.238.263
Çukurçayı HES Değer Artışı (**)	27.981.617	2.047.508	-	-	-	30.029.125
	288.306.043	46.845.901	-4.468.329	4.228.402	-4.686.752	330.225.266

<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	<u>01.01.2018</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik (***)</u>	<u>31.12.2018</u>
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	4.968.847	909.322	-	-	-	5.878.169
Binalar	8.186.007	1.012.579	-3.280	-	-63.023	9.132.283
Makine, tesis ve cihazlar	6.843.542	858.653	-	-	-	7.702.195
Taşıtlar	957.529	232.659	-163.178	-	-99.468	927.541

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Demirbaşlar	14.796.763	2.857.217	-	-	-58.643	17.595.337
Yeniden Değerleme Amortismanları	2.245.804	3.849.951	-	-	-	6.095.755
	37.998.492	9.720.381	-166.458	-	-221.135	47.331.280
Net Kayıtlı Değeri	250.307.554	37.125.520	-4.301.871	4.228.402	-4.465.617	282.893.984

<u>Maliyetler</u>	<u>01.01.2017</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik (***)</u>	<u>31.12.2017</u>
Arazi ve Arsalar	4.202.775	-	-300.000	-	-	3.902.775
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	13.330.624	155.000	-	-	-	13.485.624
Binalar	37.351.346	1.500.000	-9.505	-	-	38.841.840
Makine, tesis ve cihazlar	7.817.894	45.162	-	-	-	7.863.055
Taşıtlar	1.410.877	569.909	-376.563	-	-	1.604.223
Demirbaşlar	18.555.909	2.682.743	-	-	-	21.238.652
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	1.571.622	-	-	-	1.571.622
Utopya World Otel Değer Artışı (*)	127.101.981	44.714.654	-	-	-	171.816.635
Çukurçayı HES Değer Artışı (**)	20.226.049	7.755.568	-	-	-	27.981.617
	229.997.455	58.994.658	-686.068	-	-	288.306.043

<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	<u>01.01.2017</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik (***)</u>	<u>31.12.2017</u>
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	4.079.872	888.975	-	-	-	4.968.847
Binalar	7.201.094	986.814	-1.901	-	-	8.186.007
Makine, tesis ve cihazlar	6.000.413	843.129	-	-	-	6.843.542
Taşıtlar	900.430	234.979	-177.880	-	-	957.529
Demirbaşlar	13.172.038	1.624.725	-	-	-	14.796.763
Yeniden Değerleme Amortismanları	-	2.245.804	-	-	-	2.245.804
	31.353.848	6.824.426	-179.781	-	-	37.998.493
Net Kayıtlı Değeri	198.643.608	52.170.232	-506.287	-	-	250.307.553

NOT.18 MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

(*) Firma 31.12.2018 tarihinde Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 'ye Utopia World Oteli değerletmiş ve otelin değerini 250.000.000 TL olarak takdir etmiştir.

(**) Firma 31.12.2018 tarihinde Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 'ye Çukurçayı Hes santralini değerletmiştir. Piyasa Değeri 35.640.000,00 TL tespit edilmiştir.

(***) Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım A.Ş. Söz konusu dönemde gayriifaal olduğundan konsolidasyon kapsamından çıkarılmıştır.

NOT.19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyetler</u>	<u>1.01.2018</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik(*)</u>	<u>31.12.2018</u>
Haklar	561.700	-	-	-	-6.100	555.600
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51.335	-	-	-	-	51.335

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

	613.035	-	-	-	-6.100	606.935
--	----------------	---	---	---	---------------	----------------

<u>Birikmiş amortismanlar</u>	<u>1.01.2018</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik(*)</u>	<u>31.12.2018</u>
Haklar	-443.109	-36.821	-	-	6.100	-479.930
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-51.335	-	-	-	-	-51.335
	-494.444	-36.821	-	-	6.100	-525.165
Net Kayıtlı Değeri	118.591	-36.821	-	-	-	81.770

<u>Maliyetler</u>	<u>1.01.2017</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik(*)</u>	<u>31.12.2017</u>
Haklar	561.700	-	-	-	-	561.700
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51.335	-	-	-	-	51.335
	613.035	-	-	-	-	613.035

<u>Birikmiş amortismanlar</u>	<u>1.01.2017</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik(*)</u>	<u>31.12.2017</u>
Haklar	-404.638	-37.003	-	-1.468	-	-443.109
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-52.803	-	-	1.468	-	-51.335
	-457.441	-37.003	-	-	-	-494.444
Net Kayıtlı Değeri	155.594	-37.003	-	-	-	118.591

(*) Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım A.Ş. Söz konusu dönemde gayrifaal olduğundan Konsolidasyon kapsamından çıkartılmıştır.

NOT.20ŞEREFİYE

	31.12.2018	31.12.2017
Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım A.Ş.(*)	-	433.388
Isparta Elektrik Üretim Anonim Şirketi	-	-
	-	433.388

(*) Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım A.Ş. Söz konusu dönemde gayrifaal olduğundan Konsolidasyon kapsamından çıkarılmıştır.

NOT.21 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR

31.12.2018 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır. (31.12.2017 bulunmamaktadır.)

NOT.22-23 TAAHHÜTLER,KOŞULLUVARLIKVEYÜKÜMLÜLÜKLER

a-) Şirketin aktif değerleri üzerindeki mevcut bulunan ipotekler:

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

31.12.2018						
Açıklama	İpotek Derecesi	Ne İçin Verildiği	İpotek Tes.Tarihi	Cinsi	Orijinal Tutarı	TL Tutarı
Alanya Kargıcak 192 Ada/1 Parsel	1. Der.	Kredi Tem.	30.04.2015	Otel	250.000.000	250.000.000
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	1. Der.	Kredi Tem.	3.11.2011	Daire	400.000	-
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	2.Der.	Kredi Tem.	3.11.2011	Daire	1.000.000	1.000.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	1. Der.	Kredi Tem.	5.12.2006	Dükkan	500.000	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	2.Der.	Kredi Tem.	23.06.2008	Dükkan	300.000	300.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	3. Der	Kredi Tem.	18.08.2011	Dükkan	500.000	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 10.no.lu	1. Der.	Kredi Tem.	10.06.2011	Dükkan	500.000	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 10. no.lu	2.Der.	Kredi Tem.	10.06.2011	Dükkan	250.000	-
TL Cinsinden Toplam						252.800.000 TL

NOT.22-23 TAAHHÜTLER,KOŞULLUVARLIKVEYÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

b-) Şirketin Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu Teminat Mektupları:

31.12.2018							
	Başlangıç	Bitiş	Veriliş	Para		Veren	Verilen
Cinsi	Tarihi	Tarihi	Nedeni	Birimi	Tutarı	Banka	Yer
Teminat Mektubu	8.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	1.577 TL	Bayındırbank	Aski
Teminat Mektubu	8.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	2.000 TL	Şekerbank	Aski
Teminat Mektubu	1.10.2010	süresiz	Tedaş Elektrik için	TL	10.000 TL	Halk Bankası	Antalya/Tedaş
Teminat Mektubu	19.02.2015	süresiz	Personel Alacak Davası	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	13.05.2016	süresiz	Akdeniz Elektrik Dağ.A.Ş.	TL	71.691 TL	Odeabank	Akdeniz Elektrik Üretim A.Ş.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Teminat Mektubu	22.02.2017	süresiz	Sgk Borçları	TL	600.000 TL	Odeabank	Antalya SGK İl Müdürlüğü
Teminat Mektubu	12.07.2019	sürelili	Eximbank Kredi Teminatı	EURO	29.387.475 TL	Odeabank	Odeabank Ankara Kurumsal
TL Cinsinden Toplam					33.600.073 TL		

a-1) Şirketin aktif değerleri üzerindeki mevcut bulunan ipotekler:

31.12.2017						
Açıklama	İpotek Derecesi	Ne İçin Verildiği	İpotek Tes.Tarihi	Cinsi	Orijinal Tutarı	TL Tutarı
Alanya Kargıcak 192 Ada/1 Parsel	1. Der.	Kredi Tem.	30.04.2015	Otel	250.000.000	250.000.000
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	1. Der.	Kredi Tem.	3.11.2011	Daire	400.000	-
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	2.Der.	Kredi Tem.	3.11.2011	Daire	1.000.000	1.000.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	1. Der.	Kredi Tem.	5.12.2006	Dükkan	500.000	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	2.Der.	Kredi Tem.	23.06.2008	Dükkan	300.000	300.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	3. Der	Kredi Tem.	18.08.2011	Dükkan	500.000	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 10.no.lu	1. Der.	Kredi Tem.	10.06.2011	Dükkan	500.000	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 10. no.lu	2.Der.	Kredi Tem.	10.06.2011	Dükkan	250.000	-
Ankara / Çankaya Karataş Mah.1068 parsel	1. Der.	Kredi Tem.	6.10.2006	Arsa	800.000	800.000
TL Cinsinden Toplam						253.600.000 TL

31.12.2017							
	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	Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.	TL	71.691 TL	Odeabank	Akdeniz Elektrik Üretim
Teminat Mektubu	22.02.2012	süresiz	Turizm Acenta Kuruluş Teminatı	TL	7.000 TL	İş Bankası	Kültür ve Turizm Bak.
Teminat Mektubu	22.02.2017	süresiz	SGK BORÇLARI	TL	600.000 TL	Odeabank	Antalya SGK İl Müd.
TL Cinsinden Toplam					4.259.598 TL		

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Kısa Vadeli Borçlar		
Personele Borçlar	311.878	310.419
Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler	12.205	93.898
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	139.528	324.525
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş SSK Vergi ve		
Diğer Yükümlülükler	-	3.712.827
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	-	-
	463.611	4.441.669
Uzun Vadeli Borçlar		
Personele Borçlar	-	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı	2.379.726	1.751.617
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş SSK Vergi ve		
Diğer Yükümlülükler	-	-
	2.379.726	1.751.617
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
İskonto oranı	0,61%	1,34%
Emeklilik olasılığının tahmini	100,00%	94,85%

NOT.24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN
FAYDALAR (Devamı)

Kıdem Tazminatı Karşılığı Hareket
Tablosu:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Açılış Bakiyesi (*)	1.741.554	997.544
Hizmet Gideri	381.406	335.326
Faiz Gideri	469.520	234.716
Dönem İçi İptal/Ödemeler	-204.918	-197.713
Aktüeryal Fark	-7.836	381.744
Kapanış Bakiyesi	<u>2.379.726</u>	<u>1.751.617</u>
Vergi Etkisi	-1.724	76.349
Net Aktüeryal Kayıp/Kazanç	-6.112	305.395

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Emeklilik Planları

31.12.2018 itibariyle yoktur.

(*) Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd. Şti. gayri faal hale geldiğinden dolayı nakit akışı sağlayamayacağı değerlendirilmiş 01.01.2018 tarihi itibari ile ve sonraki dönemlerde konsolide finansal tablolardan çıkartılmıştır. Açılış bakiyesi 10.063 TL düşürülmüştür.

NOT.25DİĞERVARLIKVEYÜKÜMLÜLÜKLER

KısaVadeli Diğer Varlıklar	31.12.2018	31.12.2017
GelirTahakkukları	75.493	-
DevredenKDV	208.643	297.096
İşAvansları	10.387	65.389
Personel Avansları	67.445	60.182
	361.968	422.667
UzunVadeli Diğer Varlıklar	31.12.2018	31.12.2017
PeşinÖdenen Vergiler	-	-
	-	-
KısaVadeli Diğer Yükümlülükler	31.12.2018	31.12.2017
Gider Tahakkukları (*)	5.897.227	5.502.150
Diğer Vergiler	3.645.276	11.198
Alınan Sipariş Avansları (**)	-	82.360
	9.542.503	5.595.708

(*) 2018 yılı orman ciro bedeli bu hesapta izlenmiştir.

(**) Alınan Sipariş Avansları 2018 yılında Ertelenmiş Gelirler Dipnotunda takip edilmiştir.

NOT.26ÖZKAYNAKLAR

A-Ödenmiş Sermaye	%	31.12.2018
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
	%	31.12.2017
Zekai Dursun	52,00%	13.000.000
Zeynep Didem Petekkaya	1,60%	400.000

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Nejat Recai Dursun	3,20%	800.000
Ayşegül Dursun	1,60%	400.000
Süheyla Dursun	0,80%	200.000
Mine Lök Beyaz	0,80%	200.000
Halka Açık Kısım	40,00%	10.000.000

SERMAYE		25.000.000
----------------	--	-------------------

B-Hisse Senedi İhraç Primleri	31.12.2018	31.12.2017
	12.174.427	12.174.427

SERMAYE	12.174.427	12.174.427
----------------	-------------------	-------------------

C-Geri Alınmış Paylar	31.12.2018	31.12.2017
	-	-

SERMAYE	-	-
----------------	----------	----------

D-Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları

	31.12.2018	31.12.2017
Utopia World Otel Yeniden Değerleme(*)	207.410.987	171.816.637
Utopia World Otel Yeniden Değerleme Ertelenmiş Vergi Etkisi	-20.741.099	-10.826.564
Kurumlar Vergisi Etkisi	-	-6.355.100
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman	-3.132.474	-1.827.276
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman Ertelenmiş Vergisi	313.247	182.728
Utopia World Otel Yeniden Değerleme	183.850.661	152.990.425

	31.12.2018	31.12.2017
Çukurçay HES Yeniden Değerleme	17.124.884	15.512.194
Çukurçay HES Yeniden Değerleme Ert. Vergi etkisi	-1.712.488	-1.159.510
Kurumlar Vergisi Etkisi	-	-391.709
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman	-717.477	-414.343
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman Ertelenmiş Vergisi	71.748	41.434
Çukurçay HES Yeniden Değerleme	14.766.667	13.588.066

Duran Varlık Değer Artış Fonu	198.617.327	166.578.491
--------------------------------------	--------------------	--------------------

NOT.26 ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

	31.12.2018	31.12.2017
	-669.853	-703.297
	-669.853	-703.297

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

	31.12.2018	31.12.2017
	147.368	140.659
	147.368	140.659

(*) Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

(**) 7061 sayılı kanunla gayri menkul satış istisnası %75 ten %50 ye indirilmiş olup kurumlar vergisi %10 olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, firma yeniden değerlendirilmiş tutarlar üzerinden amortisman ayrılmış, yeniden değerlendirme bedeli ertelenmiş vergi etkisi netlenmiş olarak geçmiş yıl karlarına aktarılmıştır.

G-Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
I. Tertip Yasal Yedek Akçe	243.597	243.597
II. Tertip Yasal Yedek Akçe	-	-
Toplam	243.597	243.597

H-NET KAR/ZARAR

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Önceki Dönem Karı/Zararı	-97.436.795	-75.844.911
Azınlık payındaki değişim	-	-
Kurumlar Vergisi Etkisi	-	-613.245
Yeniden Değerleme Fonu Amortismanı	3.464.956	2.021.224
Konsolidasyondan Çıkış	767.206	-
Dönem Karı/Zararı	-40.541.870	-22.999.863
Toplam Kar/Zarar	-133.746.504	-97.436.795

NOT.26 ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

I- KONTROL GÜCÜ OLMAYAN PAYLAR

Azınlık paylarının hesap dönemleri itibarıyla hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Dönem Başı Bakiyesi	762.783	736.356
Azınlık Paylarındaki Değişim (*)	-	-
Kurumlar Vergisi Etkisi	-	-6.347
Yeniden Değerleme Amortismanı	-	-3.767
Konsolidasyondan Çıkış	-478.715	-
Ana Ortaklık Dışı Kar/Zarar	24.349	36.541

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Dönem Sonu Bakiyesi	308.417	762.783
---------------------	----------------	----------------

NOT 27 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

1 Ocak 2018-31 Aralık 2018

	Turizm	Seyahat Acentası	Elektrik Üretim	Eliminasyon	Toplam
Satış Gelirleri	79.367.532	-	3.281.460	-	82.648.992
Satışlardan iade ind. ve iskontolar (-)	-4.308.842	-	-	-	-4.308.842
Satışların Maliyeti	-53.993.067	-	-2.718.249	-	-56.711.316
Brüt Satış Karı/Zararı	21.065.623	-	563.211	-	21.628.834

1 Ocak 2017-31 Aralık 2017

	Turizm	Seyahat Acentası	Elektrik Üretim	Eliminasyon	Toplam
Satış Gelirleri	44.530.705	37.200	1.850.121	-37.200	46.380.826
Satışlardan iade ind. ve iskontolar (-)	-413.522	-6.346	-	6.346	-413.522
Satışların Maliyeti	-36.888.998	-	-2.142.625	-	-39.031.623
Brüt Satış Karı/Zararı	7.228.185	30.854	-292.504	-30.854	6.935.682

NOT.28 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak-31 Aralık 2018	1 Ocak-31 Aralık 2017
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	-1.725.114	-4.184.988
Genel Yönetim Giderleri	-3.656.470	-3.288.268
Araştırma Geliştirme Giderleri	-	-
Toplam	-5.381.584	-7.473.256

NOT 29 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

A-PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak-31 Aralık 2018	1 Ocak-31 Aralık 2017
Personel Giderleri	222.716	433.276
ReklamGiderleri	1.234.964	3.187.040
KonaklamaGiderleri	177.816	562.056
DiğerGiderler	89.618	2.616
Toplam	1.725.114	4.184.988

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

B-GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Belediye, Vergi, Resim ve Harç Giderleri	409.970	480.981
Amortisman Giderleri	235.405	238.147
Konaklama, Seyahat ve Ulaşım Giderleri	208.211	54.243
Müşavirlik, Avukatlık, Dan. ve Denetim Giderleri	70.957	264.891
Personel Giderleri	712.174	518.332
Diğer Giderler	2.019.752	1.731.674
Eliminasyon	-	-
Toplam	3.656.470	3.288.268

NOT 30-DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Sigorta Gelirleri	-	-
Komisyon Gelirleri	-	-
Maddi Duran Varlık Satış Karı	1.030.186	-
Diğer Gelir ve Karlar	1.975.097	2.331.510
Konusu Kalmayan Karşılıklar	155.568	1.355.542
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	3.160.851	3.687.052

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Maddi Duran Varlık Satış Zararı	-	-
Komisyon Giderleri	-	-
Karşılık Giderleri	-6.551.916	-882.934
Önceki Dönem Gider ve Zararları	-10.208	-16.732
Diğer Gider ve Zararlar	-365.115	-543.844
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar	-6.927.239	-1.443.509

NOT.31 FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Faiz Gelirleri	3.586.735	4.438.361
Kur Farkı Geliri	33.852.938	5.539.323
Reeskont Faiz Gelirleri	412.589	419.876
Menkul Kıymet Satış Karı	-	-
Finansal Gelirler Toplamı	37.852.263	10.397.560

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.
NOT.32 FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Kur Farkı Gideri	-81.821.919	-23.990.917
Reeskont Faiz Giderleri	-195.356	-314.589
Finansman Giderleri	-10.576.009	-11.037.806
Finansal Giderler Toplamı	-92.593.284	-35.343.312

NOT 33 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31.12.2018 yoktur.)

NOT 34 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi oranı 2017 yılında %20 iken 2018 yılında %22'dir. Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar payları (temettüleri) stopaja tabi değildir. Bunların dışında yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir Kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan gayrimenkullerin ve iştirak hisseleri, kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan hakkı satışından doğan kazancın %50'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.

NOT 34 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017

tarihleri itibarıyla vergi giderlerinin analizi aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Cari Dönem Vergi Karşılıkları	-	-
Peşin Ödenmiş Vergiler	765	486
Toplam	765	486

Gelir tablosunda yer alan vergi geliri/gideri aşağıda özetlenmiştir.

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
--------------------------	--------------------------

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Cari Dönem Vergisi - -

Ertelenmiş Vergi (**) 1.724.211 206.904

Toplam Vergi Geliri / Gideri 1.724.211 206.904

Grubunkurumlar vergisi beyannamelerinin yıllar itibarıyla dökmüş olduğu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2018	31.12.2017
Beyan Edilen Ticari Kazanç / (Zarar)	-33.610.338	-19.507.217
İlaveler(+)	919.959	779.944
İndirimler(-)	928.264	637.150
Mali Kar/Zarar	-33.618.643	-19.364.423
Kullanılan Mali Zararlar(-)	-	-
Yatırım indirimi(-)	-	-
Vergi Matrahı	-	-
Vergi Oranı	22%	20%
Vergi Karşılık Tutarı	-	-

NOT 34 VERGİ VARLIK VE
YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Bilanço tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükte ki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökmüş olduğu aşağıdaki gibidir:

	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Reeskont Faiz Giderleri	31.119	81.851	6.846	16.370
Şüpheli Alacak Karşılıkları	-7.114.710	-1.672.201	1.565.236	334.440
Reeskont Faiz Gelirleri	-362.523	-165.570	-79.755	-33.114
Duran Varlıklara İlgili Düzeltmeler	2.008.602	2.176.917	-441.892	-435.383
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	2.379.726	1.751.617	523.540	350.323
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu(*)	209.238.263	171.816.637	-20.923.826	-17.181.664

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yeniden Değerleme Amortisman	-6.095.755	-2.245.804	609.576	224.580
Çukurçay Hes Değer Artışı(*)	30.029.125	27.981.617	-3.002.913	-2.798.162
Gelir Tahakkuku(**)	-	-	-	-
Diğer	122.099	161.528	26.862	32.306
Toplam	230.235.946	199.886.592	-21.716.327	-19.490.304

(*) Ertelenmiş vergi hesaplamasında Kurumlar Vergisi Kanunu'nun istisnalar kısmında "Gayrimenkul ve İştirak Hissesi ve Satış Kazancı İstisnası" gereği ertelenmiş vergi oranı %10 (%50'inin %20'si) alınmıştır.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Dönem Başı	-19.490.304	-7.160.132
Ertelenen vergi (gideri)/geliri	1.724.211	206.904
Vergi Kanunlarında ki Değişiklik	-	-7.366.402
Konsolidasyondan Çıkış	-15.150	-
Diğer Kapsamlı Gelir Vergi Etkisi	-3.935.084	-5.170.674
Toplam	-21.716.327	-19.490.304

Türkiyede geçerli Kurumlar vergisi oranı %20 dir, 2018,2019 ve 2020 tarihlerinde %22 olarak uygulanacaktır. Gayri menkul satış istisnası 2021 ve sonrasındaki yıllarda kullanılacağı düşünüldüğünden gayri menkul satış karı istisnası %10 olarak dikkate alınmıştır.

NOT35–HİSSEBAŞINAKAZANÇ

Hissebaşınakazanç / zarar, kazanç ve zararınılgiliyılıçindemevcuthisselerinagırlıklıortalamaadedinebölünmesiiletespitedilir.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Net DönemKarı / Zararı	-40.541.870	-22.999.863
Herbiri 1 TL Nominal DeğerliHisseSayısı	25.000.000	25.000.000
HisseBaşınaKazanç/Zarar	-1,62	-0,92

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT36–İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.065.710	235.124
İşten ayrılma sonrası faydalar	-	-
Diğer uzun vadeli faydalar	-	-
İşten çıkarma nedeniyle sağlanan faydalar	-	-
Pay bazlı ödemeler	-	-
	<u>1.065.710</u>	<u>235.124</u>

(*) 2018 yılında yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarına ödenen ücret raporlanmıştır.

NOT36–İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak – 31 Aralık 2018							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler								
<u>Ortaklar</u>								
Zekai Dursun	-	8.853.068	-	-	-	107	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Nejat Recai Dursun	-	5.579.130	-	-	-	-	-	-
Ayşegül Dursun Karaca	-	6.562.218	-	-	-	-	-	-
Mine Lök Beyaz	-	30.525	-	-	-	-	-	-
Zeynep Didem Petekkaya	-	1.353	-	-	-	-	-	-
<u>İş Ortaklıkları</u>		-			-	-		
<u>Zedur İnş. Turizm Tic. Ltd. Şti.</u>		863.850	-	-			-	-
<u>Isparta</u>		-	-	-	-	-	-	-
Çağ 1 Yapı	-	-	-	-			-	-
Utopya İnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.	-	-	-	-	447.781	-	-	-
	-	21.890.143	-	-	444.781	107	-	-

1 Ocak – 31 Aralık 2018

İlişkili taraflarla ticari işlemler	Stok alımları	Mal satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet satışları	Diğer
<u>Ortaklar</u>								
Zekai Dursun	-	-	-	-	-	-	-	-
Nejat Recai Dursun	-	-	-	-	-	-	-	-
Ayşegül Dursun Karaca	-	-	-	-	-	-	-	-
Mine Lök Beyaz	-	-	-	-	-	-	-	-
Zeynep Didem Petekkaya	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>İş Ortaklıkları</u>								
Çağ 1 Yapı	-	-	-	-	-	-	-	-
Utopya İnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-

NOT36-İLİŞKİLİ TARAF
AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2017

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
<u>Ortaklar</u>								

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Zekai Dursun	-	5.603.264	-	-	-	17.549	-	-
Nejat Recai Dursun	-	4.131.428	-	-	-	-	-	-
Ayşegül Dursun Karaca	-	2.843.340	-	-	-	-	-	-
Mine Lök Beyaz	-	24.296	-	-	-	-	-	-
Zeynep Didem Petekkaya	1.600.000	-	-	-	-	-	-	-
<u>İş Ortaklıkları</u>								
Çağ 1 Yapı	-	5.178.961	-	-	-	-	-	-
Utopya İnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.			-	-	457.781	-	-	-
	1.600.000	17.781.289	-	-	457.781	17.549	-	-

İlişkili taraflarla ticari işlemler	Stok alımları	Mal satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet satışları	Diğer
<u>Ortaklar</u>								
Zekai Dursun	-	-	1.012.829	-	-	-	-	-
Nejat Recai Dursun	-	-	278.597	-	-	-	-	-
Ayşegül Dursun Karaca	-	-	304.775	-	-	-	-	-
Mine Lök Beyaz	-	-	3.200	-	-	-	-	-
Zeynep Didem Petekkaya	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>İş Ortaklıkları</u>								
Çağ 1 Yapı	-	-	-	-	-	-	-	-
Utopya İnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	1.599.400	-	-	-	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT37-FİNANSALARAÇLARDANKAYNAKLANANRİSKLERİNNİTELİĞİVEDÜZEYİ

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU									
	31.12.2018					31.12.2017			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	CHF	GBP	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	CHF
1.Ticari Alacaklar	14.831.155	1.156.553	1.451.003	-	-	11.751.489	1.231.525	1.573.757	-
2. Finansal Varlıklar	3.790.624	71.965	565.902	118	20	3.206.370	72.548	649.351	151
2a.Parasal Finansal Varlıklar(Kasa,Banka hesapları dahil)	3.790.624	71.965	565.902	118	20	3.206.370	72.548	649.351	151
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.Diğer	10.800	-	-	10.800	-	10.800	-	-	10.800
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	18.632.578	1.228.518	2.016.905	10.918	20	14.968.659	1.304.073	2.223.108	151
5.Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6a.Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.Toplam Varlıklar (4+8)	18.632.578	1.228.518	2.016.905	10.918	20	14.968.659	1.304.073	2.223.108	151
10.Ticari Borçlar	36.897.354	3.134.549	3.385.336	-	-	15.507.581	3.401.923	592.596	-
11.Finansal Yükümlülükler	63.954.677	1.150.000	9.605.946	-	-	37.902.667	900.000	7.642.112	-
12.Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12a.Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12b.Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	100.852.032	4.284.549	12.991.282	-	-	53.410.247	4.301.923	8.234.708	-
14.Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

15.Finansal Yükümlülükler	93.434.000	-	15.500.000	-	-	80.150.125	-	17.750.000	-
16.Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16a.Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16b.Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	93.434.000	-	15.500.000	-	-	80.150.125	-	17.750.000	-
18.Toplam Yükümlülükler(13+17)	194.286.032	4.284.549	28.491.282	-	-	133.560.372	4.301.923	25.984.708	-
19.Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçlarının Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu(19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19a.Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-	-	-151.837.223	-11.668.362	-23.881.455	151
19b.Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-	-	-151.848.023	-11.668.362	-23.881.455	151
20.Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	-175.653.453	-3.056.031	-26.474.377	10.918	20	-118.591.713	-2.997.850	23.761.600	151
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	-175.664.253	-3.056.031	-26.474.377	118	20	-118.602.513	-2.997.850	23.761.600	151
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 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT38-FİNANSALARAÇLAR

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.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Toplam Borçlar	198.849.592	193.943.216
Nakit ve nakit benzeri değerler	1.965.468	4.786.389
Net Borç	196.884.124	189.156.827
Toplam Özkaynak	102.074.780	106.759.865
Net Borç/ özsermaye oranı	1,93	1,77

B.Önemli Muhasebe Politikaları

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

C.Finansal Risk Yönetimdeki 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.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT38- FİNANSALARAÇLAR (Devamı)

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.

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

	31.12.2018	31.12.2017
Sabit faizli finansal araçlar	133.893.392	136.088.439
Finansal varlıkları		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	-	-
Satılmaya hazır finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	133.893.392	136.088.439
Değişken faizli finansal araçlar	33.431.886	-
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	33.431.886	-
Toplam Varlıklar	-	-
Toplam Yükümlülükler	167.325.278	136.088.439

Faiz Oranı Duyarlılık Analizi Tablosu

	31.12.2018		31.12.2017	
	Kar/Zarar		Kar/Zarar	
	Baz Puanın artması	Baz Puanın azalması	Baz Puanın artması	Baz Puanın azalması
Baz Puan Değişiminin 100 (%1) olması halinde:				
TL	-52.803	52.803	-974.493	974.493
Avro	-1.257.196	1.257.196	-1.584	1.584
Usd	-28.935	28.935	-	-
Sabit Faizli Finansal Araçların Toplam Etkisi	-1.338.934	1.338.934	-976.077	976.077
Baz Puan Değişiminin 100 (%1) olması halinde:				
TL	-46.563	46.563	-101.207	101.207
Avro	-256	256	-199.134	199.134
Usd	-31.565	31.565	-22.631	22.631
Değişken Faizli Finansal Araçların Toplam Etkisi	-78.385	78.385	-300.340	300.340
Toplam	-1.417.319	1.417.319	-1.276.417	1.276.417

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT38- FİNANSALARAÇLAR (Devamı)

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.

30 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 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;

Döviz kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
Cari Dönem

	31.12.2018	
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net yükümlülüğü	(1.607.748)	1.607.748
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	(1.607.748)	1.607.748
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4-Avro net yükümlülüğü	(15.958.754)	15.958.754
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(15.958.754)	15.958.754
CHF kurunun %10 değişmesi halinde:		
7-CHF net varlık/yükümlülüğü	(53)	53
8-CHF riskinden korunan kısım (-)	-	-
9-CHF Net Etki (7+8)	(53)	53
GBP kurunun %10 değişmesi halinde:		
10-GBP net varlık/yükümlülüğü	(13)	13
11-GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-
12-GBP Net Etki (10+11)	(13)	13
13-TL etkisi (kurdan etkilenmez)	-	-
TOPLAM (3+6+9+12)	(17.566.568)	17.566.568

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Önceki Dönem

	31.12.2017	
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(1.130.759)	1.130.759
2- ABD Doları riskinden korunana kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	(1.130.759)	1.130.759
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(10.729.550)	10.729.550
5-Avro riskinden korunana kısım (-)	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(10.729.550)	10.729.550
GBP kurunun %10 değişmesi halinde:		
7-GBP net varlık/yükümlülüğü	-	-
8-GBP riskinden korunana kısım (-)	-	-
9-GBP Net Etki (7+8)	-	-
TOPLAM (3+6+9)	(11.860.309)	11.860.309

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

31.12.2018	Alacaklar			
	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)	-	3.452.023	21.890.143	-
-Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri(2)	-	3.452.023	21.890.143	-
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan,aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri(3)	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (6)	-	-	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri(6)	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	8.324.873	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(8.324.873)	-	-
-Net değer teminat,vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
-Net değer teminat,vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (5)	-	-	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

31.12.2017	Alacaklar			
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	1.600.000	13.157.211	17.344.843	269.861
-Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri(2)	1.600.000	13.157.211	17.344.843	269.861
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan,aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri(3)	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (6)	-	-	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri(6)	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.908.084	-	2.908.084
-Değer düşüklüğü (-)	-	(2.908.084)	-	(2.908.084)
-Net değer teminat,vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
-Net değer teminat,vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (5)	-	-	-	-

31.12.2018 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

31.12.2018	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	8.324.872	(8.324.872)
Vadesinden 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-

31.12. 2017 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

31.12.2017	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	2.908.084	(2.908.084)
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	1.976.000	(1.976.000)
Vadesinden 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Vadeler	Defter Değeri	31.12.2018				
		Sözleşme Uyarınca 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	148.121.724	148.121.724	23.204.401	28.646.913	96.270.410	14.467.200
Banka kredileri vadeleri belli değil	4.646.356	4.646.356	4.646.356	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	45.341.906	45.341.906	6.919.312	38.422.594	-	-
Diğer borçlar	312.516	312.516	312.516	-	-	-

Vadeler	Defter Değeri	31.12.2018				
		Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yılda Uzun (IV)
Banka kredileri vadeleri belli	148.121.724	148.121.724	23.204.401	28.646.913	96.270.410	14.467.200
Banka kredileri vadeleri belli değil	4.646.356	4.646.356	4.646.356	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	45.341.906	45.341.906	6.919.312	38.422.594	-	-
Diğer borçlar	312.516	312.516	312.516	-	-	-

31.12.2017						
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	101.140.589	101.140.589	585.667	15.124.546	85.430.376	-
Banka kredileri vadeleri belli değil	-	-	-	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	9.111.113	9.111.113	3.455.273	5.655.840	-	-
Diğer borçlar	36.732	36.732	36.732	-	-	-

Vadeler	Defter Değeri	31.12.2017				
		Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yılda Uzun (IV)
Banka kredileri vadeleri belli	101.140.589	101.140.589	585.667	15.124.546	85.430.376	-
Banka kredileri vadeleri belli değil	-	-	-	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	9.111.113	9.111.113	3.455.273	5.655.840	-	-
Diğer borçlar	36.732	36.732	36.732	-	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.39- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31.12.2018 itibariyle bulunmamaktadır. (31.12.2017 bulunmamaktadır.)

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

1 Ocak - 31 Aralık 2018 tarihli finansal tablolar göz önüne alındığında, geçmiş yıl zararlarının 93.204.633 TL ve 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemi faaliyet sonuçları ile oluşan dönem zararının ise 40.541.870 TL olduğu görülmektedir. Ayrıca 31 Aralık 2018 tarihi itibari ile Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin toplam dönen varlıklarını 80.638.287 TL tutarında aşması karşın; Şirket'in sahibi olduğu Utopia World Hotel in turizm sezonu oda satış anlaşmalarını döviz cinsinden yapıyor olması, aynı şekilde konsolidasyon dahilindeki Isparta Elektrik Üretim A.Ş. nin sahibi olduğu Çukurçayı HES 'nde üretilen elektrik enerjisinin devlet teşvikinden yararlanılarak YEKDEM kapsamında 73 \$/Mwh olacak şekilde enerji piyasasına satılıyor olması, döviz kurlarındaki artışa dayalı olarak yükselen borçluluğu yapılan satışların da döviz cinsinden olması sebebi ile otomatik olarak hedge etmektedir. Şirket yönetimi alınan ve alınacak ilave önlem ve aksiyonlar doğrultusunda, Şirket'in faaliyetlerini sürdürebilmesi konusunda herhangi bir problem ile karşılaşılacağını öngörmemektedir.

Şirket yönetiminin almış olduğu ve almayı planladığı önlem ve düzenlemelerin başlıcaları şunlardır:

- 1- Daha önceki dönemlerde olduğu gibi Şirketin uzun vadeli döviz cinsi kredi borcunu, teşvik ve destekler kapsamında düşük faiz oranlı turizm destek kredisi veren kurumlardan alınan kredilerle parça parça yapılandırarak kredi faiz yükünün azaltılmaya devam edilmesi.
- 2- Utopia World Hotel de enerji verimliliği kriterleri sağlanarak Yeşil Yıldız alınmış olup Yeşil Yıldız Enerji Desteğinden faydalanılmıştır.
- 3- Sosyal Medya ve Çağrı Merkezi Yönetim şirketiyle anlaşma yapılmış olup, yazılı ve sosyal (facebook, twitter, instagram, vs.) tüm mecralarda otelin reklam ve pazarlama faaliyetlerinin doğru hedef kitleye ulaşması ve daha yüksek yüzdeyle geri dönüş alınması sağlanmıştır.
- 4- Sezonluk oda satışları için geliştirilen stratejilerden olumlu sonuçlar alınmış, doluluk oranlarında artış sağlanmış olup söz konusu uygulamalara devam edilmesi planlanmıştır.
- 5- Otel' in web sitesi güncel tasarım ve teknoloji anlayışı ile yenilenmiş olup online rezervasyon ve satış sistemi geliştirilerek doğrudan satışların kolaylaşması ve artırılması hedeflenmiştir.
- 6- Anex Tur, Odeon, Kilit Global, Tez Tur vs. gibi tur operatörleri ile yurtiçi ve yurtdışı roadshow ve fuarlara katılmış olup tanıtım standları açılmıştır.
- 7- Moskova da düzenlenen Türk Festivalinde katılımcı olarak bulunulmuştur.
- 8- Acente yöneticileri ve tur operatörleri için yemekli temsil ve ağırlama faaliyetlerinde bulunulmuş olup tanıtım konserleri düzenlenmiştir.
- 9- Rusya, Ukrayna, Kazakistan, İran ve Baltık Devletlerinde billboardlara, otobüs, metro, trolleybüs duraklarına afiş çalışması, otobüs, dolmuş ve binalara giydirme çalışmaları yapılmıştır.

Uygulanan ve uygulanacak olan yukarıda sayılan önlem ve düzenlemelerin Şirket performansına olumlu katkısı olacağına ve bu önlemler doğrultusunda Şirket'in öngörülebilecek geleceği için faaliyetlerine devam edebileceğine inanmaktadır.

Şirket yönetimi ayrıca Şirkete yeni sermaye kaynağı oluşturmak amacıyla 01.08.2018 tarihinde Şirket merkezinde toplanarak Utopia World Otelin satışı, kiralınması veya yeni bir ortak alınması, şirket hisselerinin tamamının satışını da içeren farklı alternatiflerin değerlendirilmesi kararını almıştır. Bu kararın kamuoyuna açıklanması SPK Özel Durumlar Tebliği (II-15.1) 2.Bölüm Madde 6 uyarınca ertelenmiş ve kamuoyuna 16.11.2018 tarihinde açıklanmıştır. Aynı tarihte konuyla ilgili diğer özel durum açıklamaları da yapılmıştır. Daha sonra Şirket ile ATG Anex Tourism Group' un ilgili Şirketi Adalı Otelcilik Turizm Ticaret A.Ş. ile 04.12.2018 tarihinde Utopia World Otelin "Satılma Opsiyonlu Kiralama Ön Sözleşmesi" imzalanmış ve kamuoyuna duyurulmuştur. Bilanço tarihi itibariyle yapılan ön sözleşme gereği görüşmeler devam etmek olup kiralama veya satış yönünde nihai sözleşme aşamasına geçilmemiştir.