

Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**1 Ocak – 31 Mart 2019 Hesap Dönemine Ait
Ara Dönem Özet Konsolide Finansal Tablolar**

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU		1	
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		3	
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU		5	
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU		7	
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR			
NOT	1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	8
NOT	2	ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10
NOT	3	İŞLETME BİRLEŞMELERİ	15
NOT	4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	15
NOT	5	FAALİYET BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	16
NOT	6	FİNANSAL YATIRIMLAR	17
NOT	7	FİNANSAL BORÇLAR	17
NOT	8	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	18
NOT	9	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	18
NOT	10	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	19
NOT	11	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	19
NOT	12	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	19
NOT	13	MADDİ DURAN VARLIKLAR	20
NOT	14	ŞEREFİYE	21
NOT	15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	21
NOT	16	TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	22
NOT	17	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	23
NOT	18	ÖZKAYNAKLAR	24
NOT	19	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	26
NOT	20	DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER	26
NOT	21	FİNANSMAN GELİRLERİ	27
NOT	22	FİNANSMAN GİDERLERİ	27
NOT	23	ERTENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	27
NOT	24	HİSSE BAŞINA KAZANÇ	28
NOT	25-26	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29
NOT	27	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	31
NOT	28	FİNANSAL ARAÇLAR	33
NOT	29	FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, ANLAŞILABİLİR VE YORUMLANABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	35

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		1 Ocak 2019- 31 Mart 2019	1 Ocak 2018- 31 Aralık 2018
	Dipnot Ref.		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		65.108.265	44.831.687
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	4.916.028	1.965.469
Finansal Yatırımlar	6	2.700.090	2.576.500
Ticari Alacaklar	8	15.274.511	15.996.630
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		15.274.511	15.966.630
Diğer Alacaklar	9-26	26.002.368	22.442.940
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		541.656	552.797
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		25.460.713	21.890.143
Stoklar		3.446.975	577.265
Peşin Ödenmiş Giderler	10	11.507.726	910.150
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	729	765
Diğer Dönen Varlıklar	17	1.259.837	361.968
ARA TOPLAM		65.108.265	44.831.687
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			
Duran Varlıklar		302.514.048	304.092.684
Ticari Alacaklar.		0	0
Diğer Alacaklar	9-26	5.277.558	5.277.558
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar.		5.178.961	5.178.961
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar.		98.597	98.597
Finansal Yatırımlar.	6	14.876.811	14.876.811
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	464.946	464.946
Maddi Duran Varlıklar	13	281.330.857	282.893.984
Şerefiye Dışındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar		72.519	81.770
Peşin Ödenmiş Giderler.	10	491.357	497.616
TOPLAM VARLIKLAR		367.622.314	348.924.372

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	<u>Dipnot Ref.</u>	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
KAYNAKLAR		1 Ocak 2019- 31 Mart 2019	1 Ocak 2018- 31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler		156.350.352	125.469.974
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	7.110.213	10.706.382
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	57.146.241	59.354.290
Ticari Borçlar	8	8.832.037	8.073.273
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		8.387.256	7.628.492
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		444.781	444.781
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.055.018	463.610
Diğer Borçlar	9-26	52.152	40.916
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		27.252	21.326
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		24.900	19.590
Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)	10	72.091.176	37.166.901
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	198.894	122.099
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		198.894	122.099
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17	9.864.620	9.542.503
ARA TOPLAM		156.350.352	125.469.974
Uzun Vadeli Yükümlülükler		125.126.123	121.379.619
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	101.772.008	97.264.608
Ertelenmiş Gelirler.	10	19.674	18.959
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.772.984	2.379.726
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.772.984	2.379.726
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	21.561.457	21.716.327
ÖZKAYNAKLAR		86.145.840	102.074.780
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		85.824.530	101.766.363
Ödenmiş Sermaye	18	25.000.000	25.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		12.174.427	12.174.427
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		197.864.712	198.094.842
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	18	413.855	(522.485)
Diğer Kazanç/Kayıplar			
Duran Varlık Değer Artış Fonu	18	197.450.857	198.617.327
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	18	243.597	243.597
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	18	(132.580.033)	(93.204.633)
Net Dönem Karı/Zararı	18	(16.878.173)	(40.541.870)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		321.310	308.417
TOPLAM KAYNAKLAR		367.622.314	348.924.372

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR TABLOSU
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Referansları	1 Ocak 2019-31 Mart 2019	1 Ocak 2018-31 Mart 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	5	3.151.802	2.081.797
Satışların Maliyeti (-)	5	(7.106.703)	(6.229.820)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar(Zarar)		(3.954.901)	(4.148.023)
BRÜT KAR/ZARAR		(3.954.901)	(4.148.023)
Genel Yönetim Giderleri (-)	5-19	(937.918)	(761.294)
Pazarlama Giderleri (-)	5-19	(153.794)	(311.063)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5-20	165.176	218.669
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	5-20	(1.279.108)	(668.934)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		(6.160.545)	(5.670.644)
FİNANSMAN GİDERİ (GELİRİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI			
Finansman Gelirleri	21	2.665.862	1.384.301
Finansman Giderleri (-)	22	(13.789.563)	(12.351.769)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(17.284.246)	(16.638.112)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	23	418.966	219.967
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		418.966	219.967
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(16.865.280)	(16.418.145)
DÖNEM KARI/ZARARI		(16.865.280)	(16.418.145)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	18	12.893	5.057
Ana Ortaklık Payları	18	(16.878.173)	(16.423.202)
Pay başına kazanç		(16.865.280)	(16.418.145)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	24	(0,67)	(0,66)

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR TABLOSU
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Dipnot	1 Ocak 2019- 31 Mart 2019	1 Ocak 2018- 31 Mart 2018
	<u>Referansları</u>		
DÖNEM KARI/ZARARI		(16.865.280)	(16.418.145)
<i>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:</i>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	15	936.340	407.025
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	15	1.200.436	504.450
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(264.096)	(97.425)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		(264.096)	(97.425)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		936.340	407.025
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(15.928.940)	(16.011.120)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		(15.928.940)	(16.011.120)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	18	12.893	5.057
Ana Ortaklık Payları		(15.941.833)	(16.016.177)

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

Sunum Para Birimi-TL			
Finansal Tablo Niteliği-Konsolide			
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Dipnot Ref.	1 Ocak 2019-31 Mart 2019	1 Ocak 2018-31 Mart 2018
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		7.638.605	3.598.166
Dönem Karı (Zararı)		-16.878.173	-16.418.145
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		6.010.086	5.742.946
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13	2.772.414	2.311.180
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		489.386	14.904
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	489.386	14.904
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		716.933	-804.583
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	15	716.933	-804.583
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-4.785.965	-4.835.204
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	21-22	-4.799.329	-4.518.545
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21-22		-150.682
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	8	451.512	263.506
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	8	-438.148	-429.483
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	22	6.817.318	9.742.706
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler			-103.762
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-143.568
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			-143.568
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler			-438.727
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		18.506.692	14.273.365
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	6	-123.590	
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		722.119	667.210
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	25-26		-3.400.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	25-26	722.119	4.067.210
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-3.559.428	-1.121.078
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	25-26	-3.570.569	-1.042.479
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	25-26	11.141	-78.599
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-2.869.710	-2.847.792

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	-10.597.576	-1.981.949
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		758.764	4.405.389
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	25-26	758.764	4.405.389
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15	-15.334	
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9	-892.559	255.858
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	25-26	5.310	255.858
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	25-26	-897.869	
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	10	34.924.275	13.741.621
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		159.731	1.154.104
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		159.731	1.154.104
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		7.638.605	3.598.166
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.200.034	-1.896.546
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	206.000
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			206.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.200.034	-2.102.546
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-1.200.034	-2.102.546
C-FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-3.829.797	-4.180.754
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		4.507.400	3.130.240
Kredilerden Nakit Girişleri	7	4.507.400	3.130.240
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-8.337.197	-7.162.437
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-8.337.197	-7.162.437
Ödenen Faiz			-345.929
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			197.372
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		2.608.774	-2.479.134
D-DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		2.307.255	4.786.389
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		4.916.029	2.307.255

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM ÖZET
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir

ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Kardan Ayrılan kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Duran Varlık Değer Artış Fonu		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı			
31 Aralık 2017 itibarıyla bakiye	25.000.000	12.147.427	(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	12.147.427	(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)	-	-	407.025	-	-	-	-	407.025	-	407.025
Net Dönem Karı/Zararı Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	407.025	-	-	(21.368.033)	(16.423.202)	(16.423.202)	5.057	(16.418.145)
Transferler Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış Azalış	-	-	20.487	-864.624	-	(22.135.239)	22.999.863	-	-478.715	308.978
31 Mart 2018 itibarıyla bakiye	25.000.000	12.147.427	135.126	165.713.866	243.597	-95.804.965	16.423.202	90.768.598	289.125	91.057.723
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiye	25.000.000	12.174.427	522.485	198.617.327	243.597	-93.204.633	40.541.870	101.766.364	308.417	102.074.780
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	936.340	-	-	-	16.878.173	-15.941.833	12.893	-15.928.940
Net Dönem Karı/Zararı Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	936.340	-	-	-	16.878.173	-16.878.173	12.893	-16.865.280
Transferler Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış Azalış	-	-	-	-1.166.470	-	-39.375.400	40.541.870	-	-	-
31 Mart 2019 itibarıyla bakiye	25.000.000	12.174.427	413.855	198.617.327	243.597	-132.580.033	16.878.173	85.824.531	321.310	86.145.840

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET 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, 31.03.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı şöyledir.

	%	<u>31.03.2019</u>
Zekai Dursun	52,00%	13.000.000
Zeynep Didem Petekkaya	1,60%	400.000
Nejat Recai Dursun	3,20%	800.000
Ayşegül Dursun	1,60%	400.000
Süheyla Dursun	0,80%	200.000
Mine Lök Beyaz	0,80%	200.000
Halka Açık Kısım	40,00%	10.000.000
SERMAYE		25.000.000

	%	<u>31.12.2018</u>
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
31.03.2019	285
31.12.2018	362

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET 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. 31.03.2019 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda tam konsolidasyon yöntemiyle konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıklar ve faaliyet konuları aşağıda özetlenmiştir.

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	31.03.2019		31.12.2018	
		Sermayesi (TL)	İştirak Oranı %	Sermayesi (TL)	İştirak Oranı %
Isparta Elektrik Üretim A.Ş.	Elektrik Üretimi ve Satımı	10.000.000	99	10.000.000	99

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

Şirketin bağlı ortaklıklarından;

Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd. Şti., İlbahar 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 31.03.2018 tarihi itibarı ile ve sonraki 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 İlbahar 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 Mart 2019 dönemine ait ara dönem özet konsolide finansal tablolar yönetim kurulu tarafından 10 Mayıs 2019 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurullar yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları değiştirme hakkına sahiptir.

NOT 2 ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

İlişikteki ara dönem özet konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) esas alınmıştır. TMS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket, 31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını SPK’nın Seri: XII, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34, “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

NOT 2 - ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Şirket'in ara dönem özet konsolide finansal tabloları yıl sonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

Şirket ve Türkiye'de kayıtlı olan ve iştirakleri muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Konsolide özet finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket'in fonksiyonel para birimi TL'dir ve 31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait konsolide özet finansal tablolar ("TL") olarak sunulmuştur.

2.1.2. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

2.1.3. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem özet konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem özet konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

2.2. Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("TFRS") değişiklikler

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık 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'teki değişiklikler – işletme tanımı; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

NOT 2 – ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

- TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık 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.

2.3 Muhasebe politikaları, muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

Grup’un 31 Mart 2019 tarihinde sona eren özet konsolide finansal tabloları hazırlarken kullandığı önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloları içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlıdır.

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 asil 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. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.

- **TFRS 4, “Sigorta sözleşmeleri” standardındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. 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.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 – ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

TFRS 9, “Finansal araçlardaki 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.

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 muhasebeleştirceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

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 özellikle 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.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 – ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 bir 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.

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.

TFRS 17, “Sigorta sözleşmeleri”; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık 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.

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:

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 2 – ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

• Grup, UMS 21 ‘Kur Değişimlerinin Etkileri’ standardı gereğince yabancı para işlemlerini, yabancı para ile fonksiyonel olan para birimi arasındaki işlem tarihindeki spot kur uygulanmak suretiyle bulunan tutar üzerinden fonksiyonel para birimi cinsinden kayıtlara almaktadır. 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle geçerli olan ve T.C. Merkez Bankası tarafından yayınlanan yabancı yabancı para birimlerinin kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir.

Döviz Türü	31.03.2019		31.12.2018	
	Döviz Alış	Efektif Alış	Döviz Alış	Efektif Alış
USD	5,6284	5,6245	5,2810	5,2773
AVRO	6,3188	6,3144	6,0422	6,0379
GBP	7,3354	7,3302	6,7135	6,7088
CHF	5,6393	5,6308	5,3496	5,3416

Aşağıda 31 Mart 2019 tarihi itibariyle Bağlı Ortaklıklar ve ortaklık oranları gösterilmiştir.

Bağlı Ortaklık	Oy Hakkı %		Ortaklık Oranı %	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Zedur İnş. Tur. Sey. ve Acent. Y. Yapım Tic. Ltd. Şti.	94,50%	94,50%	94,50%	94,50%
Isparta Elektrik Üretim A.Ş.	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

31.03.2019 itibariyle yoktur.

NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.03.2019	31.12.2018
Kasa	199.780	92.891
TL	78.733	81.943
EURO	29.374	4.596
USD	91.527	6.219
GBP	146	133
Banka Hesapları	4.678.510	1.872.578
Vadesiz Banka Hesapları	4.661.861	1.855.928
TL	707.441	652.760
EURO	3.316.808	830.161
USD	636.944	372.375
GBP	-	-
CHF	668	632
Vadeli Banka Hesapları	16.649	16.650
TL	16.649	16.650
USD	-	-
Diğer Hazır Değerler	37.738	-
Diğer Menkul Kıymetler	-	-
Toplam	4.916.028	1.965.469

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 5 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

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

1 Ocak- 31 Mart 2019

	Turizm	Elektrik Üretim	Eliminasyon	Toplam
Satış Gelirleri	1.062.223	2.089.579	-	3.151.802
Satışların Maliyeti(-)	(6.276.280)	(830.423)	-	(7.106.703)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	(5.214.057)	1.259.156	-	(3.954.901)
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	-	-	-	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	-	-	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)	-	-	-	-
BRÜT KAR/ZARAR	(5.214.057)	1.259.156	-	(3.954.901)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(153.794)	-	-	(153.794)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(914.801)	(23.117)	-	(937.918)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	165.176	-	-	165.176
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.265.860)	(13.248)	-	(1.279.108)
FAALİYET KARI/ZARARI	(7.383.336)	1.222.791	-	(6.160.545)
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	2.660.143	5.719	-	2.665.862
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(13.787.106)	(2.457)	-	(13.789.563)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	(18.510.299)	1.226.053	-	(17.284.246)

1 Ocak- 31 Mart 2018

	Turizm	Elektrik Üretim	Eliminasyon	Toplam
Satış Gelirleri	855.002	1.226.795	-	2.081.797
Satışların Maliyeti(-)	(5.507.396)	(722.424)	-	(6.229.820)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	(4.652.394)	504.371	-	(4.148.023)
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	-	-	-	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	-	-	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)	-	-	-	-
BRÜT KAR/ZARAR	(4.652.394)	504.371	-	(4.148.023)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(311.063)	-	-	(311.063)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(746.252)	(15.042)	-	(761.294)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	218.669	-	-	218.669
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(658.726)	(10.207)	-	(668.934)
FAALİYET KARI/ZARARI	(6.149.766)	479.122	-	(5.670.644)
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	1.370.300	14.001	-	1.384.301
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(12.349.017)	(2.752)	-	(12.351.769)
SÜRDÜRÜLEN FAAL.VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	(17.128.483)	490.371	-	(16.638.112)

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR

<u>Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</u>		<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Bankalardan Bloke Mevduat Alacakları		2.700.090	2.576.500
Toplam		2.700.090	2.576.500
<u>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Kaydedilen Varlıklar</u>			
	Hisse Oranı %	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Antalya Güç Birliği Holding	0,20%	46.561	46.561
Çağ 1 Yapı İnş.turiz.Madencilik Tic ve San. A.Ş.(*).	19%	5.380.000	5.380.000
Zedur İnşaat Turizm Ticaret Ltd.Şti.	94,50%	9.450.250	9.450.250
Toplam		14.876.811	14.876.811

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

NOT 7 FİNANSAL BORÇLAR

	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Kısa Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri	7.110.213	10.706.382
U.V.Banka Kredilerinin Anapara Taksit ve Faizleri	57.146.241	59.354.290
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Toplam	64.256.454	70.060.672
	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri	101.772.008	97.264.608
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
TOPLAM	101.772.008	97.264.608

Kısa Vadeli Banka Kredileri:

		<u>Orijinal para cinsi</u>		<u>TL karşılığı</u>		<u>Ortalama Faiz Oranı</u>	
		<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Banka Kredileri/TL	TL	5.665.311	6.105.991	5.665.311	6.105.991	15,96%	20,00%
Banka Kredileri/AVRO	AVRO	8.827.141	9.605.947	55.776.940	57.904.646	0,00%	8,00%
Banka Kredileri/USD	USD	500.000	1.150.000	2.814.200	6.050.035	6,00%	7,50%
	TOPLAM			64.256.451	70.060.672		

Uzun Vadeli Banka Kredileri:

		<u>Orijinal para cinsi</u>		<u>TL karşılığı</u>		<u>Ortalama Faiz Oranı</u>	
		<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Banka Kredileri/TL	TL	3.830.607	3.830.608	3.830.607	3.830.608	9,33%	11,65%
Banka Kredileri/AVRO	AVRO	15.500.000	15.500.000	97.941.400	93.434.000	7,20%	8,00%
Banka Kredileri/USD	USD	-	-	-	-	0,00%	0,00%
	TOPLAM			101.772.007	97.264.608		

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 7 FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31.03.2019 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	14.849.180	ODEABANK
2021	2.500.000 EUR	15.797.000	ODEABANK
2022	2.600.000 EUR	16.428.880	ODEABANK
2023	2.750.000 EUR	17.376.700	ODEABANK
2024	2.900.000 EUR	18.324.520	ODEABANK
2025	2.400.000 EUR	15.165.120	ODEABANK
TOPLAM	15.500.000 EUR	97.941.400	

NOT 8 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.03.2019	31.12.2018
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	2.118.021	3.452.023
Alacak Senetleri	13.245.479	12.575.726
Alacak Senetleri Reeskontu(-)	-88.989	-31.119
Şüpheli Alacaklar	8.769.629	8.324.873
Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	-8.769.629	-8.324.873
	15.274.511	15.996.630

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31.03.2019	31.12.2018
Ticari Borçlar	6.534.139	2.585.605
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	444.782	444.781
Borç Senetleri	2.260.046	5.405.278
Borç Senetleri Reeskontu(-)	-407.029	-362.523
Diğer Ticari Borçlar	99	132
	8.832.037	8.073.273

NOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer Kısa Vadeli Alacaklar

	31.03.2019	31.12.2018
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar(*)	25.460.712	21.890.143
Verilen Depozito ve Teminatlar	380.283	392.188
Vergi Dairesinden Alacaklar	161.373	-
Diğer Çeşitli Alacaklar	-	160.608
	26.002.368	22.442.940

Diğer Uzun Vadeli Alacaklar

	31.03.2019	31.12.2018
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5.178.961	5.178.961
Verilen Depozito ve Teminatlar	98.597	98.597
	5.277.558	5.277.558

Diğer Kısa Vadeli Borçlar

	31.03.2019	31.12.2018
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar(*)	24.900	19.590
Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-
Diğer Çeşitli Borçlar	27.252	21.326
	52.152	40.916

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Verilen Sipariş Avansları	10.170.220	847.636
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.337.506	62.514
	11.507.726	910.150

<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Verilen Sipariş Avansları	490.821	490.821
Gelecek Yıllara Ait Giderler	536	6.795
	491.357	497.616

<u>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Gelecek Aylara Ait Gelirler	6.243	37.428
Alınan Sipariş Avansları	72.084.933	37.129.474
	72.091.176	37.166.901

<u>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	19.674	18.959
	19.674	18.959

NOT 11 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31.03.2019 itibarıyla yoktur.

NOT 12 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	<u>1.01.2019</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik(*)</u>	<u>31.03.2019</u>
Arazi ve Arsalar	0	-	-	-		0
Binalar	464.946	-	-	-	-	464.946
	464.946	-	-	-		464.946

	<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	0
Binalar	790.226	-	-325.280	-	-	464.946
	1.775.483	-	-325.280	-	-985.257	464.946

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

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

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

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 13 MADDİ DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyetler</u>	<u>1.01.2019</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik (***)</u>	<u>31.03.2019</u>
Arazi ve Arsalar	906.000	-	-	-	-	906.000
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	18.131.526	-	-	-600.000	-	17.531.526
Binalar	38.254.121	14.693	-	-	-	38.268.814
Makine, tesis ve cihazlar	8.582.706	-	-	-	-	8.582.706
Taşıtlar	1.248.025	-	-	-	-	1.248.025
Demirbaşlar	23.835.500	1.185.341	-	600.000	-	25.620.841
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	-	-	-	-	-
Utopya World Otel Değer Artışı (*)	209.238.263	-	-	-	-	209.238.263
Çukurçayı HES Değer Artışı (**)	30.029.125	-	-	--	-	30.029.125
	330.225.265	1.200.034	0	0	0	331.425.300

<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	<u>1.01.2019</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik (***)</u>	<u>31.03.2019</u>
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	5.878.169	252.167	-	-	-	6.130.336
Binalar	9.132.283	249.394	-	-	-	9.381.677
Makine, tesis ve cihazlar	7.702.195	215.759	-	-	-	7.917.954
Taşıtlar	927.541	50.998	-	-	-	978.539
Demirbaşlar	17.595.337	698.768	-	-	-	18.294.105
Yeniden Değerleme Amortismanları	6.095.755	1.296.077	-	-	-	7.391.832
	47.331.280	2.763.163	0	0	0	50.094.443
Net Kayıtlı Değeri	282.893.984	-1.563.127	0	0	0	281.330.857

<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>1.01.2018</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
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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 14 ŞEREFİYE

Yoktur.

NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Kısa Vadeli Borçlar	31.03.2019	31.12.2018
Personele Borçlar	631.804	311.878
Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler	42.998	12.205
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	341.071	139.528
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş SSK Vergi ve Diğer Yükümlülükler	39.145	-
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	198.894	122.099
	1.253.912	585.710
Uzun Vadeli Borçlar	31.03.2019	31.12.2018
Personele Borçlar	-	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.772.984	2.379.726
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş SSK Vergi ve Diğer Yükümlülükler	-	-
	1.772.984	2.379.726

	31.03.2019	31.12.2018
İskonto oranı	5,75%	0,61%
Emeklilik olasılığının tahmini	100,00%	100,00%

Kıdem Tazminatı Karşılığı Hareket Tablosu:

	31.03.2019	31.12.2018
Açılış Bakiyesi	2.379.726	1.741.554
Hizmet Gideri	264.443	381.406
Faiz Gideri	375.695	469.520
Dönem İçi İptal/Ödemeler	-46.444	-204.918
Aktüeryal Fark	-1.200.436	-7.836
Kapanış Bakiyesi	1.772.984	2.379.726
Vergi Etkisi	-264.096	-1.724
Net Aktüeryal Kayıp/Kazanç	-936.340	-6.112

Emeklilik Planları

31.03.2019 tarihi itibarıyla yoktur.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 16 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a-) Şirketin aktif değerleri üzerindeki mevcut bulunan ipotekler:

31.03.2019						
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	0
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	0
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

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

31.03.2019							
	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 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 A.Ş.
Teminat Mektubu	22.02.2012	süresiz	Turizm Acenta Kuruluş Teminatı	TL	7.000 TL	İş Bankası	Kültür ve Turizm Bakanlığı
Teminat Mektubu	22.02.2017	süresiz	SGK BORÇLARI	TL	600.000 TL	Odeabank	Antalya SGK İl Müdürlüğü
TL Cinsinden Toplam					4.259.598 TL		

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 16 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK
VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

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	0
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	0
TL Cinsinden Toplam						252.800.000 TL

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

31.12.2018							
	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Veriliş Nedeni	Para Birimi	Tutarı	Veren Banka	Verilen 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 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	13.05.2016	süresiz	Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.	TL	71.691 TL	Odeabank	Akdeniz Elektrik Üretim A.Ş.
Teminat Mektubu	22.02.2017	süresiz	SGK BORÇLARI	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		

NOT 17 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Diğer Varlıklar	31.03.2019	31.12.2018
Gelir Tahakkukları	239.423	75.493
Devreden KDV	961.477	208.643
İş Avansları	14.922	10.387
Personel Avansları	44.015	67.445
	1.259.837	361.968
Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler	31.03.2019	31.12.2018
Gider Tahakkukları	7.557.760	5.897.227
Diğer Vergiler	2.306.860	3.645.276
	9.864.620	9.542.503

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.
NOT 18 ÖZKAYNAKLAR

A-Ödenmiş Sermaye	%	31.03.2019
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

	%	31.12.2018
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

B-Hisse Senedi İhraç Primleri	31.03.2019	31.12.2018
	12.174.427	12.174.427
SERMAYE	12.174.427	12.174.427

C-Geri Alınmış Paylar	31.03.2019	31.12.2018
	-	-
SERMAYE	-	-

D-Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	31.03.2019	31.12.2018
Utopia World Otel Yeniden Değerleme	204.278.513	207.410.987
Utopia World Otel Yeniden Değerleme Ertelenmiş Vergi Etkisi	-20.427.851	-20.741.099
Kurumlar Vergisi Etkisi	0	-
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman	-1.095.431	-3.132.474
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman Ertelenmiş Vergisi	109.543	313.247
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu	182.864.774	183.850.661

	31.03.2019	31.12.2018
Çukurçay HES Yeniden Değerleme	16.407.407	17.124.884
Çukurçay HES Yeniden Değerleme Ert. Vergi etkisi	-1.640.741	-1.712.488
Kurumlar Vergisi Etkisi	0	-
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman	-200.646	-717.477
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman Ertelenmiş Vergisi	20.063	71.748
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu	14.586.083	14.766.667

Duran Varlık Değer Artış Fonu	197.450.857	198.617.327
--------------------------------------	--------------------	--------------------

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 18 ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

	31.03.2019	31.12.2018
	530.583	-669.853
	530.583	-669.853

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

	31.03.2019	31.12.2018
	-116.728	147.368
	-116.728	147.368

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

G-Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

	31.03.2019	31.12.2018
I. Tertip Yasal Yedek Akçe	243.597	243.597
II. Tertip Yasal Yedek Akçe	0	-
Toplam	243.597	243.597

H-NET KAR/ZARAR

	31.03.2019	31.12.2018
Önceki Dönem Karı/Zararı	-133.746.503	-97.436.795
Azınlık payındaki değişim	0	-
Kurumlar Vergisi Etkisi	0	-
Yeniden Değerleme Fonu Amortismanı	1.166.469	3.464.956
Konsolidasyondan Çıkış		767.206
Toplam	-132.580.033	-93.204.633
Dönem Karı/Zararı	-16.878.173	-40.541.870
Toplam Kar/Zarar	-149.458.206	-133.746.504

I- KONTROL GÜCÜ OLMAYAN PAYLAR

Azınlık paylarının hesap dönemleri itibariyle hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	31.03.2019	31.12.2018
Dönem Başı Bakiyesi	308.417	762.783
Azınlık Paylarındaki Değişim (*)	0	-
Kurumlar Vergisi Etkisi	0	-
Yeniden Değerleme Amortismanı	0	-
Konsolidasyondan Çıkış		-478.715
Ana Ortaklık Dışı Kar/Zarar	12.893	24.349
Dönem Sonu Bakiyesi	321.310	308.417

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

A-PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Personel Giderleri	80.842	158.958
Reklam Giderleri	47.493	103.565
Konaklama Giderleri	-	-
Diğer Giderler	25.458	48.540
Toplam	153.794	311.063

B-GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Belediye, Vergi, Resim ve Harç Giderleri	93.295	110.436
Amortisman Giderleri	54.591	65.543
Konaklama, Seyahat ve Ulaşım Giderleri	11.681	15.369
Müşavirlik, Avukatlık, Danışmanlık ve Denetim Giderleri	28.001	12.572
Personel Giderleri	249.999	186.517
Diğer Giderler	500.353	370.857
Eliminasyon	-	-
Toplam	937.918	761.294

NOT 20 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Sigorta Teşvik Gelirleri	165.176	-
Komisyon Gelirleri	-	-
Maddi Duran Varlık Satış Karı	-	143.568
Diğer Gelir ve Karlar	-	75.101
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	-
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	165.176	218.669

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Maddi Duran Varlık Satış Zararı	-	-
Komisyon Giderleri	-	-
Karşılık Giderleri	-1.206.319	-582.656
Önceki Dönem Gider ve Zararları	-200	-10.208
Diğer Gider ve Zararlar	-72.589	-76.070
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar	-1.279.108	-668.934

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 21 FİNANSMAN GELİRLERİ

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Faiz Gelirleri	799.329	462.013
Kur Farkı Geliri	1.428.385	492.805
Reeskont Faiz Gelirleri	438.148	429.483
Menkul Kıymet Satış Karı	-	-
Finansman Gelirler Toplamı	2.665.862	1.384.301

NOT 22 FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Kur Farkı Gideri	-10.805.072	-10.235.511
Reeskont Faiz Giderleri	-451.512	-263.506
Finansman Giderleri	-2.532.979	-1.852.752
Finansman Giderler Toplamı	-13.789.563	-12.351.769

NOT 23 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI YÜKÜMLÜLÜĞÜ

31 Aralık 2018 ve 31 Mart 2019 tarihleri itibarıyla vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Cari Dönem Vergi Karşılıkları	-	-
Peşin Ödenmiş Vergiler	729	765
Toplam	729	765

Gelir tablosunda yer alan vergi geliri/gideri aşağıda özetlenmiştir.

	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Cari Dönem Vergisi	-	-
Ertelenmiş Vergi	418.966	1.724.211
Toplam Vergi Geliri / Gideri	418.966	1.724.211

Grubun kurumlar vergisi beyannamelerinin yıllar itibarıyla dökümü aşağıdaki gibidir:

	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Beyan Edilen Ticari Kazanç / (Zarar)	-14.680.745	-33.610.338
İlaveler(+)	165.645	919.959
İndirimler(-)	121.238	928.264
Mali Kar/Zarar	-14.636.338	-33.618.643
Kullanılan Mali Zararlar(-)	-	-
Yatırım İndirimi(-)	-	-
Vergi Matrahı	-	-
Vergi Oranı	22%	22%
Vergi Karşılık Tutarı	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	
	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Reeskont Faiz Giderleri	88.989	31.119	19.578	6.846
Şüpheli Alacak Karşılıkları	-7.604.096	-7.114.710	1.672.901	1.565.236
Reeskont Faiz Gelirleri	-407.029	-362.523	-89.546	-79.755
Duran Varlıklara İlgili Düzeltmeler	1.627.155	2.008.602	-357.974	-441.892
Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları	1.772.984	2.379.726	390.056	523.540
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu(*)	209.238.263	209.238.263	-20.923.826	-20.923.826
Yeniden Değerleme Amortisman	-7.391.832	-6.095.755	739.183	609.576
Çukurçay Hes Değer Artışı(*)	30.029.125	30.029.125	-3.002.913	-3.002.913
Gelir Tahakkuku	239.423	-	-52.673	-
Diğer	198.894	122.099	43.757	26.862
Toplam	227.791.876	230.235.946	-21.561.457	-21.716.327

(*) 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>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Dönem Başı	-21.716.327	-19.490.304
Ertelenen vergi (gideri)/geliri	418.966	1.724.211
Vergi Kanunlarında ki Değişiklik	-	-
Konsolidasyondan Çıkış	-	-15.150
Diğer Kapsamlı Gelir Vergi Etkisi	-264.096	-3.935.084
Toplam	-21.561.457	-21.716.327

NOT 24 HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Net Dönem Karı / Zararı	-16.878.173	-40.541.870
Herbiri 1 TL Nominal Değerli Hisse Sayısı	25.000.000	25.000.000
Hisse Başına Kazanç/Zarar	-0,67	-1,62

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 25 İLİŞKİLİ TARAF AÇILAMALARI

Üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	301.917	1.065.710
İşten ayrılma sonrası faydalar	-	-
Diğer uzun vadeli faydalar	-	-
İşten çıkarma nedeniyle sağlanan faydalar	-	-
Pay bazlı ödemeler	-	-
	301.917	1.065.710

NOT 26 İLİŞKİLİ TARAF AÇILAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	1 Ocak - 31 Mart 2019							
	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>								
Zekai Dursun	-	11.288.116	-	-	-	-	-	-
Nejat Recai Dursun	-	6.007.544	-	-	-	-	-	-
Ayşegül Dursun Karaca	-	7.140.895	-	-	-	-	-	-
Mine Lök Beyaz	-	31.656	-	-	-	-	-	-
Zeynep Didem Petekkaya	-	61.916	-	-	-	-	-	-
<u>İş Ortaklıkları</u>								
<u>Zedur İnş. Turizm Tic. Ltd. Şti.</u>		930.586				-	-	-
Çağ 1 Yapı	-		-	5.178.961		-	-	-
Utopya İnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.		-	-	-	444.781	-	-	-
	-	25.460.713	-	5.178.961	444.781	-	-	-

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	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
<u>Ortaklar</u>								
Zekai Dursun	-	8.853.068	-	-	-	107	-	-
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>İsparta</u>	-	-	-	-	-	-	-	-
Çağ 1 Yapı	-	-	-	-	-	-	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Utopya İnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.	-	-	444.781	-	-	-
-	21.890.143	-	444.781	107	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle yabancı para cinsinden olan finansal varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri (net) aşağıdaki gibidir.

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU										
	31.03.2019					31.12.2018				
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	CHF	GBP	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	CHF	GBP
1.Ticari Alacaklar	13.820.231	329.440	1.893.715	-	-	14.831.155	1.156.553	1.451.003	-	-
2. Finansal Varlıklar	6.729.452	129.439	949.563	118	20	3.790.624	71.965	565.902	118	20
2a.Parasal Finansal Varlıklar(Kasa,Banka hesapları dahil)	6.729.452	129.439	949.563	118	20	3.790.624	71.965	565.902	118	20
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.Diğer	1.460.279	54.724	1.394.756	10.800	-	10.800	-	-	10.800	-
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	22.009.962	513.603	4.238.035	10.918	20	18.632.578	1.228.518	2.016.905	10.918	20
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)	22.009.962	513.603	4.238.035	10.918	20	18.632.578	1.228.518	2.016.905	10.918	20
10.Ticari Borçlar	69.755.941	2.981.647	8.383.560	-	-	36.897.354	3.134.549	3.385.336	-	-
11.Finansal Yükümlülükler	58.591.141	500.000	8.827.141	-	-	63.954.677	1.150.000	9.605.946	-	-
12.Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12a.Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12b.Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	128.347.082	3.481.647	17.210.701	-	-	100.852.032	4.284.549	12.991.282	-	-
14.Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15.Finansal Yükümlülükler	97.941.400	-	15.500.000	-	-	93.434.000	-	15.500.000	-	-
16.Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16a.Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16b.Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	97.941.400	-	15.500.000	-	-	93.434.000	-	15.500.000	-	-
18.Toplam Yükümlülükler(13+17)	226.288.482	3.481.647	32.710.701	-	-	194.286.032	4.284.549	28.491.282	-	-
19.Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçlarının Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu(19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19a.Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19b.Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20.Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	-204.278.521	-2.968.044	-28.472.667	10.918	20	- 175.653.453	-3.056.031	-26.474.377	10.918	20
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	-205.738.800	-3.022.768	-29.867.422	118	20	- 175.664.253	-3.056.031	-26.474.377	118	20
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

NOT 28 FİNANSAL ARAÇLAR

A-Sermaye Risk Yönetimi

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

Şirket'in sermaye yapısı Not 7' de açıklanan kredileri de içeren borçlar ile Not 18' de açıklanan ödenmiş sermaye, hisse senedi ihraç primleri, değer artış fonları, sermaye yedekleri, kısıtlanmış kar yedekleri ve geçmiş yıl kar/zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

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

	31.03.2019	31.12.2018
Toplam Borçlar	281.476.473	198.849.592
Eksi:Nakit ve nakit benzeri değerler	4.916.029	1.965.468
Net Borç	276.560.444	196.884.124
Toplam Özkaynak	86.145.840	102.074.780
Net Borç/ özsermaye oranı	3,21	1,93

B.ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARI

Şirket'in finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı dipnotta açıklanmaktadır.

C.FİNANSAL RİSK YÖNETİMDEKİ HEDEFLER

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

D.PİYASA RİSKİ

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

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 28 FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

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

	31.03.2019	31.12.2018
Sabit faizli finansal araçlar	129.956.452	133.893.392
Finansal yükümlülükler	129.956.452	133.893.392
Değişken faizli finansal araçlar	36.072.009	33.431.886
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	36.072.009	33.431.886
Toplam Varlıklar	-	-
Toplam Yükümlülükler	166.028.461	167.325.278

Kur Riski Yönetimi

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

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2019 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

	31.03.2019	
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net yükümlülüğü	(1.701.267)	1.701.267
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	(1.701.267)	1.701.267
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4-Avro net yükümlülüğü	(18.872.627)	18.872.627
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(18.872.627)	18.872.627
CHF kurunun %10 değişmesi halinde:		
7-CHF net varlık/yükümlülüğü	67	(67)
8-CHF riskinden korunan kısım (-)	-	-
9-CHF Net Etki (7+8)	67	(67)
GBP kurunun %10 değişmesi halinde:		
10-GBP net varlık/yükümlülüğü	15	(15)
11-GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-
12-GBP Net Etki (10+11)	15	(15)
TOPLAM (3+6+9+12)	(20.573.812)	20.573.812

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

	<i>Önceki Dönem</i>	
	31.12.2018	
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/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 varlık/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

NOT.29- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

31.03.2019 itibarıyla bulunmamaktadır.