

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2017 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Utopya A.Ş. 2017 Yılı Finansal Raporları

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	KÖKER YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİC. A.Ş.

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Tic. A.Ş. ve Bağlı Ortaklıklarının 31 Aralık 2017 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikaları açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uyumlu hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen konsolide finansal tablolar hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrol

Görüşün Dayanağı

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları yürürlükte olup, bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların önemli yanlışlıkların makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, konsolide finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerini seçimi, konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil olmak üzere muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi, risk değerlendirmelerini yaparken şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak ve finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrol görüş verme amacını taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesi ve denetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanağı

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari doneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok denetim konulan, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<i>Maddi Duran Varlıklar ve Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Maddiduran varlıklar kalemine ilişkin açıklamaları 18 numaralı dipnotta yer almaktadır. Grup'un konsolide finansal tablolarında, maddi duran varlıklar kalemlerinde raporlanan otel Hidroelektrik Santrali, yeniden değerlenmiş tutarları üzerinden gösterilmektedir. Otel ve Hidroelektrik santralinin gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından lisanslanmış bağımsız değerlendirme şirket uzmanları tarafından belirlenmiştir. Otel ve Hidroelektrik santralinin için yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihleri olan 30 Haziran 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değerinden müteakip birikmiş amortisman tutarının indirilmesi suretiyle bulunmaktadır. Ayrıca bir bütün olarak maddi duran varlıklar Grup aktif büyüklüğünün %83' ünü (Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme aktif büyüklüğünün % %63 ünü) oluşturmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu maddi duran varlık yeniden değerlendirme ve maddi duran varlık kalemlerinin gözden geçirilmesi denetimimiz bakımından önemli bir konudur.	Yaptığımız denetim çalışmaları kapsamında, bağımsız değerlendirme şirketi uzmanları tarafından yapılan değerlendirme çalışmasının yeterliliği uzmanların elde ettiği bulguların ve vardığı sonuçların ihtiyaca uygunluğu ve makullüğü ile bu bulgu ve sonuçların diğer denetim kanıtlarıyla tutarlılığı; uzman çalışmasının önemli varsayım ve yöntemlerin kullanımını içermesi nedeniyle, bu varsayım ve yöntemlerin içinde bulunulan şartlar altında ihtiyaca uygunluğu ve makullüğü; uzman çalışmasında, yapılan çalışma açısından önemli kaynak verilerin kullanılması nedeniyle, bu kaynak verilerin ihtiyaca uygunluğu, tamlığı ve doğruluğu gözden geçirilmiştir. Ayrıca duran varlıklara ilişkin tüm kalemler muhasebe kayıtlarında yer alan fatura vb. belgeler temin edilerek kontrol edilmiş ve bu varlıkların faydalı ömürleri gözden geçirilmiştir.

<i>Hasılat</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Hasılat; gelecekteki ekonomik faydaların işletme tarafından elde edilmesinin muhtemel olduğu, güvenilir olarak ölçülebildiği ve mülkiyete ait önemli risklerin ve getirilerin alıcıya devredildiği durumlarda muhasebeleştirilir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:

Grup yurtiçi ve yurtdışınayaptığı satışlardaönemli risk ve getirilerinalıcıyıgeçip geçmediğininanaliziniyaparakhasılatı muhasebeleştirmektedir.

B u k a p s a m d a , satışlarınhasılatolarakmuhasebeleştirilmeşartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğinin yanısırahasılatın doğru dönemdefinansaltablolarayaansıtılıpyansıtılmadığınınbelirlenmesiönemli düzeydeyönetimmuhakemesi gerektirdiğindenbukonu kilit denetimkonularındanbiri olarakbelirlemiştir.

Hasılatınmuhasebeleştirilmesineyönelik Grup'un muhasebepolitikasınınuygulanması

Hasılatın muhasebeleştirilmesürecineilişkin iç kontrollerin tasarımıve etkinliğideğerlendirilmiştir.

Müşterilerle yapılan sözleşmelerdekiticari koşullarailişkinhükümler incelenmişve alınmazamanlamasıdeğerlendirilmiştir.

D ö n e m e i l i ş k i n h a s ı l a t ı n ı n s e v i y e s i a n a l i t i k o l a r a k i n c e l e n m i ş v e f i n a n s a l t a b l o l a r d a y a p ı l a n a ç ı k l a m a l a r ı n ı n d e n e t i m k a p s a m ı n d a i n c e l e n m i ş v e y ü k s e l e n m e m i d e r a p o r l a n m ı ş t ı r .

Raporlama döneminden sonrayapılan satışveiadekayıtlarınıncelenmişveyükseltilmemişve raporlanmamıştır.

Görüş

Görüşümüze göre, konsolide finansal tablolar, Ütopya Turizm İnşaat İşletmecilik Tic. A.Ş. ve Bağlı Ortaklıklarının 31 Aralık 2017 tarihli bilançosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 12 Mart 2017 tarihinde

- TTK'nın 402.maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine hususa rastlanmamıştır.

- TTK'nın 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Ankara, 12 Mart 2018

Fahri Hikmet KÖKER

Sorumlu Denetçi

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2017	Önceki Dönem 31.12.2016
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	4.786.389	650.635
Ticari Alacaklar	10	14.839.062	15.422.646
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10	1.600.000	2.000.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	13.239.062	13.422.646
Diğer Alacaklar	11	18.051.186	13.515.415
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11	17.781.289	13.245.554
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		269.897	269.861
Stoklar	13	874.024	2.932.820
Peşin Ödenmiş Giderler	14	1.382.354	2.027.154
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	12	486	437
Diğer Dönen Varlıklar	25	422.667	497.163
ARA TOPLAM		40.356.168	35.046.270
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		40.356.168	35.046.270
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	7	5.426.561	5.427.061
Diğer Alacaklar	11	70.817	70.817
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	70.817	70.817
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	1.775.483	1.775.483
Maddi Duran Varlıklar	18	250.307.553	198.643.611
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		551.979	588.982
Şerefiye	20	433.388	433.388
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	118.591	155.594
Peşin Ödenmiş Giderler	14	2.214.519	2.695.902
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		260.346.912	209.201.856
TOPLAM VARLIKLAR		300.703.080	244.248.126
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	15.710.214	22.621.227
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	34.947.848	8.121.886
Diğer Finansal Yükümlülükler	8	0	27.088
Ticari Borçlar	10	9.111.246	20.707.638
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10	457.781	497.176
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	8.653.465	20.210.462
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	24	4.509.640	5.060.376
Diğer Borçlar	11	36.732	577.491
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11	17.549	187.914
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	19.183	389.577
Ertelenmiş Gelirler	9	17.338.702	11.208.502
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	25	5.595.708	3.719.428
ARA TOPLAM		87.250.090	72.043.636
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		87.250.090	72.043.636
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	85.430.376	73.773.616
Ertelenmiş Gelirler	9	20.828	18.570
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.751.617	997.544
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.751.617	997.544
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	34	19.490.304	7.160.132
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		0	13.285
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		106.693.125	81.963.147
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		193.943.215	154.006.783
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		105.997.082	89.504.987
Ödenmiş Sermaye	26	25.000.000	25.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	26	12.174.427	12.174.427
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		166.015.852	127.931.873

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-562.638	-257.485
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-562.638	-257.485
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		166.578.490	128.189.358
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	26	243.598	243.598
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	26	-74.436.932	-45.001.977
Net Dönem Karı veya Zararı	26	-22.999.863	-30.842.934
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	26	762.783	736.356
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		106.759.865	90.241.343
TOPLAM KAYNAKLAR		300.703.080	244.248.126

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2017 - 31.12.2017	Önceki Dönem 01.01.2016 - 31.12.2016
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	5	45.967.305	24.377.587
Satışların Maliyeti	5	-39.031.623	-26.553.743
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		6.935.682	-2.176.156
BRÜT KAR (ZARAR)		6.935.682	-2.176.156
Genel Yönetim Giderleri	28	-3.288.268	-2.209.164
Pazarlama Giderleri	28	-4.184.988	-3.434.033
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	30	3.687.052	2.213.504
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	30	-1.443.510	-654.289
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.705.968	-6.260.138
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.705.968	-6.260.138
Finansman Gelirleri	31	10.397.559	5.902.845
Finansman Giderleri	32	-35.343.312	-29.638.643
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-23.239.785	-29.995.936
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	34	206.904	-822.437
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	34	206.904	-822.437
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-23.032.881	-30.818.373
DÖNEM KARI (ZARARI)		-23.032.881	-30.818.373
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-33.018	24.561
Ana Ortaklık Payları		-22.999.863	-30.842.934
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		46.917.808	214.162
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	26	52.470.225	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	26	-381.744	214.162
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-5.170.673	
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-5.170.673	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		46.917.808	214.162
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		23.884.927	-30.604.211
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	26	36.541	25.146
Ana Ortaklık Payları		23.848.386	-30.629.357

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2017 - 31.12.2017	Önceki Dönem 01.01.2016 - 31.12.2016
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-42.061	11.186.062
Dönem Karı (Zararı)	5-26	-23.032.881	-30.818.373
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		20.136.066	23.558.314
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18-19	6.861.429	4.718.660
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		189.939	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	15-24-30	637.991	405.492
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	31-32	-4.073.448	477.163
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	31-32	18.451.594	17.441.960
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	34	-206.904	822.437
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	18-19	-425.891	-1.565.468
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-1.298.644	1.258.070
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		3.052.466	24.262.795
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		500	
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	10	583.584	1.423.952
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	-4.535.771	7.008.070
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	-2.058.796	171.298
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		1.126.183	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	-11.596.392	12.889.544
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		-550.736	
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	11	-540.760	541.034
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		6.132.459	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	24	14.492.195	2.228.897
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		74.447	
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		14.417.748	
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		155.651	17.002.736
Ödenen Faiz	32		-5.816.674
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-197.712	
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-4.017.814	-3.138.278
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	935.000	4.875.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18	-4.952.814	-2.196.604
Ödenen Faiz			-5.816.674
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		8.195.630	-9.014.075
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		58.482.624	22.932.279
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-38.385.453	-31.387.724
Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-626.130
Ödenen Faiz		-11.037.806	
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-863.735	67.500
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		4.135.755	-966.291
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		4.135.755	-966.291
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	650.635	1.616.926
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	4.786.390	650.635

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

[illegible]

[illegible]