

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI
ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

I.BÖLÜM: FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	6
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	8
ÖZET KONSOLİDE ÖZ KAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	10
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	11
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

NOT	1	Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	11
NOT	2	Ara Dönem Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar ve Uygulanan Muhasebe Politikaları	14
NOT	3	Faaliyet Bölümlere Göre Raporlama	18
NOT	4	Nakit ve Nakit Benzerleri	20
NOT	5	Finansal Yatırımlar	20
NOT	6	Finansal Borçlar	21
NOT	7	Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	22
NOT	8	Ticari Alacak ve Borçlar	22
NOT	9	Diğer Alacak ve Borçlar	23
NOT	10	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	23
NOT	11	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	23
NOT	12	Maddi Duran Varlıklar	24
NOT	13	Taahhütler, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	26
NOT	14	Diğer Varlık ve Yükümlülükler	28
NOT	15	Özkaynaklar	28
NOT	16	Niteliklerine Göre Giderler	30
NOT	17	Diğer Faaliyetlerden Gelirler ve Giderler	31
NOT	18	Finansman Gelirleri	31
NOT	19	Finansman Giderleri	31
NOT	20	Ertenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	32
NOT	21	Hisse Başına Kazanç	33
NOT	22	İlişkili Taraf Açıklamaları	34
NOT	23	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	36
NOT	24	Finansal Araçlar	38
NOT	25	Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Anlaşılabilir ve Yorumlanabilir Olması Açısından Açıklanması Gerekli Olan Diğer Hususlar	44
NOT	26	Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	44

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak
belirtilmiştir

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak 2019- 30 Eylül 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak 2018- 31 Aralık 2018
	<u>Referansları</u>		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		110.670.049	44.831.687
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3.623.589	1.965.469
Finansal Yatırımlar	5	3.819.165	2.576.500
Ticari Alacaklar	8	36.237.632	15.996.630
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		36.237.632	15.996.630
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		0	0
Diğer Alacaklar	9	15.954.376	22.442.940
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		562.001	552.797
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		15.392.375	21.890.143
Stoklar		3.335.995	577.265
Peşin Ödenmiş Giderler	7	45.473.815	910.150
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	20	0	765
Diğer Dönen Varlıklar	14	2.225.477	361.968
ARA TOPLAM		110.670.049	44.831.687
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			
Duran Varlıklar		315.118.625	304.092.684
Diğer Alacaklar	9	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.	5	14.876.811	14.876.811
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	464.946	464.946
Maddi Duran Varlıklar	12	293.894.093	282.893.984
Şerefiye		0	0
Şerefiye Dışındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar		54.017	81.770
Peşin Ödenmiş Giderler.	7	551.200	497.616
Ertelenmiş Vergi Varlığı		0	0
Diğer Duran Varlıklar		0	0
TOPLAM VARLIKLAR		425.788.674	348.924.372

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARI İLE

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
KAYNAKLAR		1 Ocak 2019- 30 Eylül 2019	1 Ocak 2018- 31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler		189.658.747	125.469.974
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	8.078	10.706.382
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	53.501.688	59.354.290
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar	8	14.479.453	8.073.273
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		14.034.672	7.628.492
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		444.781	444.781
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.878.359	463.610
Diğer Borçlar	9	27.020	40.916
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		7.430	21.326
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		19.590	19.590
Alınan Devlet Teşvik ve Yardımları		0	0
Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)	7	114.754.005	37.166.901
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		428.867	122.099
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		428.867	122.099
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	4.581.275	9.542.503
ARA TOPLAM		189.658.747	125.469.974
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler		0	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler		123.822.865	121.379.619
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	99.676.408	97.264.608
Diğer Finansal Yükümlülükler.		0	0
Ertelenmiş Gelirler.	7	69.030	18.959
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.469.385	2.379.726
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.469.385	2.379.726
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		0	0
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar		0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	21.608.042	21.716.327
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		0	0

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK
TİCARET A.Ş.**
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak
belirtilmiştir

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		1 Ocak 2019- 30 Eylül 2019	1 Ocak 2018- 31 Aralık 2018
ÖZKAYNAKLAR		112.307.063	102.074.780
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	15	111.975.583	101.766.363
Ödenmiş Sermaye		25.000.000	25.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları			
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		12.174.427	12.174.427
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		195.151.528	198.094.842
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		33.612	(522.485)
Diğer Kazanç/Kayıplar			
Duran Varlık Değer Artış Fonu		195.117.916	198.617.327
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		243.597	243.597
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları		(130.247.092)	(93.204.633)
Net Dönem Karı/Zararı		9.653.123	(40.541.870)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		331.480	308.417
TOPLAM KAYNAKLAR		425.788.674	348.924.372

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARI İLE
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak
belirtilmiştir

	Dipnot Ref.	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak 2019- 30 Eylül 2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz 2019- 30 Eylül 2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 2018- 30 Eylül 2018	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz 2018- 30 Eylül 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	3-5	89.065.731	52.405.147	68.774.540	45.033.597
Satışların Maliyeti (-)	3-5	(58.876.437)	(27.077.017)	(45.477.362)	(22.158.012)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar(Zarar)		30.189.294	25.328.131		0
BRÜT KAR/ZARAR		30.189.294	25.328.131	23.297.178	22.875.584
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(7.114.698)	(4.296.301)	(2.252.111)	(739.525)
Pazarlama Giderleri (-)	16	(1.310.124)	(528.896)	(1.144.000)	(479.217)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	3.788.302	1.943.754	2.724.701	1.734.115
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	17	(1.469.148)	(330.126)	(6.360.106)	(459.593)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		24.083.627	22.116.562	16.265.662	22.931.364
FİNANSMAN GİDERİ (GELİRİ)					0
ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI					0
Finansman Gelirleri	18	18.449.254	13.732.285	9.096.863	5.623.646
Finansman Giderleri (-)	19	(32.739.917)	(6.462.114)	(86.405.055)	(54.879.122)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		9.792.963	29.386.732	(61.042.529)	(26.324.111)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi					
Gideri/Geliri	20	(116.777)	279.089	937.288	15.691
Dönem Vergi Gideri/Geliri	20	(381.909)	(85.704)	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	20	265.132	364.793	937.288	15.691
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
DÖNEM KARI/ZARARI		9.676.186	29.665.821	(60.105.241)	(26.308.420)
DÖNEM KARI/ZARARI		9.676.186	29.665.821	(60.105.241)	(26.308.420)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı					-
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	15	23.063	1.631	6.290	(1.776)
Ana Ortaklık Payları	15	9.653.123	29.664.190	(60.111.531)	(26.306.644)
	21	9.676.186	29.665.821	(60.105.241)	(26.308.420)
Pay başına kazanç					0
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına					
kazanç	21	0,39	1,19	(2,40)	(1,05)
Durdurulan faaliyetlerden pay başına					
kazanç					

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT
İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ
İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA
ZARAR TABLOSU**
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk
Lirası (TL) olarak belirtilmiştir

DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Dipnot Referansl arı	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak 2019- 30 Eylül 2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz 2019- 30 Eylül 2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 2018- 30 Eylül 2018	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz 2018- 30 Eylül 2018
DÖNEM KARI/ZARARI		9.676.186	29.665.821	(60.105.241)	(26.308.420)
<i>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:</i>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		556.096	(63.758)	332.102	(158.882)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		712.944	(81.740)	332.102	(158.882)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak					
Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(156.848)	17.982		-
Dönem Vergi Gideri/Geliri			0		-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		(156.848)	17.982		-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		556.096	(63.758)	332.102	(158.882)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		10.232.283	29.602.064	(59.773.139)	(26.467.302)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		10.232.283	29.602.064	(59.773.139)	(26.467.302)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	15	23.063	1.631	6.290	(1.776)
Ana Ortaklık Payları		10.209.220	29.600.433	(59.779.429)	(26.465.527)

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

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.	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		45.533.464	34.429.476
Dönem Karı (Zararı)		9.676.186	-60.105.241
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		9.676.186	-60.105.241
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		20.849.443	82.990.016
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12	8.515.980	7.239.551
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		295.566	284.241
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		295.566	284.241
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler			
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.109.371	1.069.607
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		1.109.371	1.069.607
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		3.129.389	2.459.332
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18-19	-2.214.756	-4.076.433
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	18-19	5.359.651	7.244.205
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	18-19	351.652	204.110
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	18-19	-367.158	-912.550
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	18-19	7.487.751	72.100.920
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20	116.777	76.293
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-239.928
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	12		-239.928
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		194.609	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		15.230.902	11.701.996
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	-1.242.665	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-20.241.002	-35.831
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		0	-1.600.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	-20.241.002	1.564.169
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		6.488.564	7.178.542
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	9	6.497.768	7.011.948
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	9	-9.204	166.594
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-2.758.730	-896.660
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	7	-44.617.249	1.107.099
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		6.406.180	-6.626.028

İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	8	6.406.180	-6.626.028
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		396.497	545.073
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9	-13.896	-273.597
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		0	-266.478
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-13.896	-7.119
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	7	77.637.175	7.212.782
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-6.823.973	3.490.616
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	14	-1.862.745	3.030.151
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	14	-4.961.228	460.465
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		45.756.532	34.586.771
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-223.068	-157.295
Diğer Karşılıklara İlişkin Ödemeler			
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			
Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Net Nakit Akışları			
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-16.673.697	-3.580.672
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	971.000
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	971.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-19.488.337	-3.777.615
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-19.488.337	-3.777.615
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		2.814.640	-774.057
C-FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-27.201.647	-28.098.757
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		57.761.136	4.970.629
Kredilerden Nakit Girişleri	6	57.761.136	4.970.629
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-81.320.272	-27.153.675
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	-81.320.272	-27.153.675
Ödenen Faiz	18-19	-3.662.834	-7.401.078
Alınan Faiz	18-19	20.323	1.485.367
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.658.119	2.750.047
D-DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.965.469	1.162.426
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		3.623.589	3.912.473
Sunum Para Birimi-TL			
Finansal Tablo Niteliği-Konsolide		3.623.589	3.912.473

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler					Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Duran Varlık Değer Artış Fonu	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı			
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)	-	-	332.102	-	-	-	-	332.102	-	332.102
Net Dönem Karı/Zararı	-	-	-	-	-	-	(60.111.531)	(60.111.531)	6.290	(60.105.241)
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	332.102	-	-	(19.633.941)	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	2.598.716	-	(20.401.147)	22.999.863	-	-	-
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış Azalış	-	-	20.487	-	-	767.206	-	787.693	478.715	308.978
30 Eylül 2018 itibarıyla bakiye	25.000.000	12.147.427	210.049	163.979.774	243.597	94.070.873	60.111.531	47.005.345	290.358	47.295.703
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)	-	-	556.096	-	-	-	9.653.123	10.209.220	23.063	10.232.283
Net Dönem Karı/Zararı	-	-	-	-	-	-	9.653.123	9.653.123	23.063	9.676.186
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	556.096	-	-	-	-	556.096	-	556.096
Transferler	-	-	-	3.499.411	-	37.042.459	40.541.870	-	-	-
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış Azalış	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 Eylül 2019 itibarıyla bakiye	25.000.000	12.174.427	33.612	195.117.916	243.597	130.247.092	9.653.123	111.975.584	331.480	112.307.063

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA 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, 30.09.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı şöyledir.

	%	30.09.2019
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
	%	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 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
30.09.2019	396
31.12.2018	362

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA 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. 30.09.2019 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda tam konsolidasyon yöntemiyle konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıklar ve faaliyet konuları aşağıda özetlenmiştir.

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	30.09.2019		31.12.2018	
		Sermayesi (TL)	İştirak Oranı %	Sermayesi (TL)	İştirak Oranı %
***Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd.Şti.	Menajerlik ve Turizm Seyahat Acenteliği	10.000.000	94,5	10.000.000	94,5
Isparta Elektrik Üretim A.Ş.	Elektrik Üretimi ve Satımı	10.000.000	99	10.000.000	99

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA 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., İlkbahar Mahallesi Konrad Adenaur Caddesi No:79/10 Çankaya/ANKARA adresinde faaliyet göstermektedir. Şirketin ana faaliyet konusu turizm seyahat acenteliği işi yapmaktır.

Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd. Şti. gayri faal hale geldiğinden dolayı nakit akışı sağlayamayacağı değerlendirilmiş 01.01.2018 tarihi 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 İlkbahar Mahallesi Konrad Adenaur Caddesi No:79/10 Çankaya/Ankara olarak değiştirilmiştir. Şirketin faaliyet konusu Isparta İli sınırları içerisinde bulunan Çukurçayı Hidroelektrik Santralinden elektrik üretimi yapmak ve satmaktır.

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, 30 Eylül 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 birlikte 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 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait konsolide özet finansal tablolar ("TL") olarak sunulmuştur.

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 Tebliği 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

30 Eylül 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 30 Eylül 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.

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 yatırımlardaki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

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.

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.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT 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. 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla geçerli olan ve T.C. Merkez Bankası tarafından yayınlanan yabancı para birimlerinin kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir.

Döviz Türü	30.09.2019		31.12.2018	
	Döviz Alış	Efektif Alış	Döviz Alış	Efektif Alış
USD	5,6591	5,6552	5,2609	5,2573
AVRO	6,1836	6,1792	6,0280	6,0238
GBP	6,9487	6,9438	6,6528	6,6482
CHF	5,6857	5,6772	5,3352	5,3272

NOT.3 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

Faaliyet bölümü, bir işletmenin;

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

Raporlanabilir Bölümler;

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

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

Sayısal Alt Sınırlar;

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

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

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.3 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	1 Ocak- 30 Eylül 2019		
	Turizm	Elektrik Üretim	Toplam
Satış Gelirleri	84.379.357	4.686.374	89.065.731
Satışların Maliyeti(-)	(56.774.420)	(2.102.017)	(58.876.437)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	27.604.938	2.584.356	30.189.294
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	-	-	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	-	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)	-	-	-
BRÜT KAR/ZARAR	27.604.938	2.584.356	30.189.294
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(1.310.124)		(1.310.124)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(7.037.843)	(76.854)	(7.114.698)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.788.302	-	3.788.302
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.416.754)	(52.394)	(1.469.148)
FAALİYET KARI/ZARARI	21.628.519	2.455.108	24.083.627
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	18.428.931	20.323	18.449.254
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(32.737.460)	(2.457)	(32.739.917)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	7.319.989	2.472.974	9.792.963

	1 Ocak- 30 Eylül 2018		
	Turizm	Elektrik Üretim	Toplam
Satış Gelirleri	66.051.893	2.722.647	68.774.540
Satışların Maliyeti(-)	(43.405.300)	(2.072.062)	(45.477.362)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	22.646.593	650.585	23.297.178
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	-	-	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	-	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)	-	-	-
BRÜT KAR/ZARAR	22.646.593	650.585	23.297.178
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(1.144.000)	-	(1.144.000)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.197.815)	(54.296)	(2.252.111)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.724.701	-	2.724.701
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(6.323.801)	(36.305)	(6.360.106)
FAALİYET KARI/ZARARI	15.705.678	559.984	16.265.662
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	9.075.119	21.744	9.096.863
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(86.402.303)	(2.752)	(86.405.055)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	(61.621.506)	578.976	(61.042.529)

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.09.2019	31.12.2018
Kasa	100.984	92.891
TL	65.358	81.943
EURO	15.686	4.596
USD	14.156	6.219
GBP	5.785	133
Banka Hesapları	1.813.841	1.872.577
Vadesiz Banka Hesapları	1.797.191	1.855.928
TL	1.276.744	652.760
EURO	90.615	830.161
USD	429.237	372.375
GBP	-	-
CHF	594	632
Vadeli Banka Hesapları	16.650	16.650
TL	16.650	16.650
USD	-	-
CHF	594	-
Diğer Hazır Değerler	1.708.764	-
Diğer Menkul Kıymetler	-	-
Toplam	3.623.589	1.965.469

NOT.5 FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Kaydedilen Varlıklar

<u>Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar</u>			
	Hisse Oranı %	30.09.2019	31.12.2018
Antalya Güç Birliği Holding	20,00%	46.561	46.561
Çağ 1 Yapı İnş.turiz.Madencilik Tic ve San. A.Ş.	19,00%	5.380.000	5.380.000
Zedur İnşaat Turizm Ticaret Ltd.Şti.	94,50%	9.450.250	9.450.250
Toplam		14.876.811	14.876.811

<u>Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</u>		
	30.09.2019	31.12.2018
Bankalardan Bloke Mevduat Alacakları	3.819.165	2.576.500
Toplam	3.819.165	2.576.500

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.6 FİNANSAL BORÇLAR

	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Kısa Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri	8.078	10.706.382
U.V.Banka Kredilerinin Anapara Taksit ve Faizleri	53.501.688	59.354.290
Diğer Finansal Yükümlülükler	0	0
Toplam	53.509.766	70.060.672
	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri	99.676.408	97.264.608
Diğer Finansal Yükümlülükler		
TOPLAM	99.676.408	97.264.608
TOPLAM	153.186.173	167.325.280

Kısa Vadeli Banka Kredileri

		<u>Orijinal para cinsi</u>		<u>TL karşılığı</u>		<u>Ortalama Faiz Oranı</u>	
		<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Banka Kredileri/TL	TL	684.024	6.105.991	684.024	6.105.991	25,00%	20,00%
Banka Kredileri/AVRO	AVRO	8.542.878	9.605.947	52.825.742	57.904.646	6,27%	8,00%
Banka Kredileri/USD	USD	0	1.150.000	0	6.050.035	9,50%	7,50%
		TOPLAM		53.509.766	70.060.672		

Uzun Vadeli Banka Kredileri

		<u>Orijinal para cinsi</u>		<u>TL karşılığı</u>		<u>Ortalama Faiz Oranı</u>	
		<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Banka Kredileri/TL	TL	3.830.608	3.830.608	3.830.608	3.830.608	13,50%	11,65%
Banka Kredileri/AVRO	AVRO	15.500.000	15.500.000	95.845.800	93.434.000	6,27%	8,00%
Banka Kredileri/USD	USD	0	0	0	0	0,00%	0,00%
		TOPLAM		99.676.408	97.264.608		

30.09.2019 tarihi itibarıyla döviz cinsinden alınan kredilerinin uzun vadeli kısımlarının ödeme planı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Krediler

VADE YILI	AVRO	TL KARŞILIĞI	BANKA ADI
2020	2.350.000 EUR	14.531.460	ODEABANK
2021	2.500.000 EUR	15.459.000	ODEABANK
2022	2.600.000 EUR	16.077.360	ODEABANK
2023	2.750.000 EUR	17.004.900	ODEABANK
2024	2.900.000 EUR	17.932.440	ODEABANK
2025	2.400.000 EUR	14.840.640	ODEABANK
TOPLAM	15.500.000 EUR	95.845.800	

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT.7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Verilen Sipariş Avansları	44.795.749	847.636
Gelecek Aylara Ait Giderler	678.066	62.514
	45.473.815	910.150

<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Verilen Sipariş Avansları	490.821	490.821
Gelecek Yıllara Ait Giderler	60.380	6.795
	551.200	497.616

	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Gelecek Aylara Ait Gelirler	262.716	37.428
Alınan Sipariş Avansları	114.491.289	37.129.474
	114.754.005	37.166.901

	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	69.030	18.959
	69.030	18.959

NOT.8 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	32.584.624	3.452.023
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	0	0
Alacak Senetleri	3.657.642	12.575.726
Alacak Senetleri Reeskontu(-)	-4.635	-31.119
Şüpheli Alacaklar	8.029.817	8.324.873
Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	-8.029.816	-8.324.873
	36.237.632	15.996.629

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Ticari Borçlar		2.585.605
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	444.781	444.781
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlar	6.613.770	0
Borç Senetleri	7.741.435	5.405.278
Borç Senetleri Reeskontu(-)	-320.533	-362.523
Diğer Ticari Borçlar	0	132
	14.479.453	8.073.273

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

<u>Diğer Kısa Vadeli Alacaklar</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar(*)	15.392.375	21.890.143
Verilen Depozito ve Teminatlar	400.628	392.188
Vergi Dairesinden Alacaklar	0	0
Diğer Çeşitli Alacaklar	161.373	160.608
	15.954.376	22.442.940

<u>Diğer Uzun Vadeli Alacaklar</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5.178.961	5.178.961
Verilen Depozito ve Teminatlar	98.597	98.597
	5.277.558	5.277.558

<u>Diğer Kısa Vadeli Borçlar</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar(*)	19.590	19.590
Alınan Depozito ve Teminatlar	0	0
Diğer Çeşitli Borçlar	7.430	21.326
	27.020	40.916

NOT.10 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

30.09.2019 itibariyle yoktur.

NOT.11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	<u>1.01.2019</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Cıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik(*)</u>	<u>30.09.2019</u>
Arazi ve Arsalar	-	-	-	-	-	-
Binalar	464.946	-	-	-	-	464.946
	464.946	-	-	-	-	464.946

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

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

Söz konusu varlıklar gerçeğe uygun değer ile değerlendirildiğinden amortisman hesaplanmamıştır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.12 MADDİ DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyetler</u>	<u>1.01.2019</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Cıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik(***)</u>	<u>30.09.2019</u>
Arazi ve Arsalar	906.000	16.121.040	-	-	-	17.027.040
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	18.131.526	-	-	-	-	18.131.526
Binalar	38.254.121	-	-	-	-	38.254.121
Makine, tesis ve cihazlar	8.582.706	-	-	-	-	8.582.706
Taşıtlar	1.248.025	272.230	-	-	-	1.520.255
Demirbaşlar	23.835.500	3.040.367	-	-	-	26.875.867
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	54.700	-	-	-	54.700
Utopya World Otel Değer Artışı (*)	209.238.263	-	-	-	-	209.238.263
Çukurçayı HES Değer Artışı (**)	30.029.125	-	-	-	-	30.029.125
	330.225.265	19.503.031	-	-	-	349.728.299

<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	<u>1.01.2019</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Cıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik (***)</u>	<u>30.09.2019</u>
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	5.878.169	764.906	-	-	-	6.643.075
Binalar	9.132.283	1.350.124	-	-	-	10.482.407
Makine, tesis ve cihazlar	7.702.195	468.320	-	-	-	8.170.515
Taşıtlar	927.541	153.240	-	-	-	1.080.781
Demirbaşlar	17.595.337	2.465.346	-	-	-	20.060.683
Yeniden Değerleme Amortismanları	6.095.755	3.286.297	-	-	-	9.382.052
	47.331.280	8.488.233	-	-	-	55.819.513
Net Kayıtlı Değeri	282.893.985	11.014.798	-	-	-	293.908.786

<u>Maliyetler</u>	<u>1.01.2018</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Cıkışlar</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	330.225.265

<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	<u>1.01.2018</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Cıkışlar</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	0	-221.135	47.331.280
Net Kayıtlı Değeri	250.307.551	37.125.520	-4.301.871	4.228.402	-4.465.617	282.893.985

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

(*) Firma sahip olduğu 5 yıldızlı Otel kompleksini TMS 16.madde 31-32 de yer alan yeniden değerlendirme modeli kapsamında, Alanya 1. Asliye Hukuk Mahkemesine 07.06.2011 tarihi itibarıyla değer tespiti yaptırmıştır. Mahkeme Otel kompleksini piyasa değerini 50.485.000 Euro, $(50.485.000 \times 2,3068) = 116.458.798$ TL olarak tespit etmiştir. TMS 16 Madde 35.b bölümünde yer alan açıklamalar çerçevesinde Otel kompleksi brüt defter değeri ile netleştirilerek net tutar yeniden değerlendirme sonrasındaki değere getirilmiştir. Aynı standardın madde 39'da yer alan düzenlemeye göre değer artışı $(116.458.798 - 34.051.303) = 82.407.495$ TL olarak hesaplanmıştır. Firma 31.12.2015 tarihinde Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 'ye Utopia World Oteli değerletmiş ve otelin değerini 166.500.000 TL olarak takdir etmiştir. Değerleme artışı $(166.500.000 - 39.388.017 - 82.407.495) = 44.694.488$ tl değerlendirme artışı olarak raporlanmıştır. Firma 30.06.2018 tarihinde Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 'ye Utopia World Oteli değerletmiş ve otelin değerini 210.000.000 TL olarak takdir etmiştir. Bu tutardan 38.183.363 TL (net defter değeri) ve 127.101.983 TL (önceki dönemlerdeki değerlendirme artışı) düşülmüş 44.714.654 TL olmak üzere toplam 171.816.637 TL değer artışı ertelenmiş vergi etkisi düşülerek diğer kapsamlı gelir tablosunda raporlanmıştır.

(**) Firma 14 Aralık 2012 tarihinde satın alınmasına karar verdiği ve 31 Aralık 2012 tarihine kadar satın alma işlemlerini tamamladığı Isparta Elektrik Üretim A.Ş.' ne ait Çukurçayı Hidroelektrik Santralini IAS 16.madde 31-32 de yer alan yeniden değerlendirme modeli kapsamında uzman kuruluş Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. şirketine 31.12.2012 tarihi itibarıyla değer tespiti yaptırmıştır. Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Çukurçayı Hidroelektrik Santralini piyasa değerini ~13.137.000 Dolar $(13.137.000 \times 1,7889) = 23.500.000$ TL olarak tespit etmiştir. TMS 16 Madde 35.b bölümünde yer alan açıklamalar çerçevesinde Çukurçayı Hidroelektrik Santrali brüt defter değeri ile netleştirilerek net tutar yeniden değerlendirme sonrasındaki değere getirilmiştir. Aynı standardın madde 39'da yer alan düzenlemeye göre değer artışı $(23.500.000 \text{ TL} - 11.187.267 \text{ TL}) = 12.312.733 \text{ TL}$ olarak hesaplanmıştır.

Isparta Elektrik Üretim A.Ş. firması, 31.12.2014 tarihinde Çukurçayı Hidrolik Santralini yeniden değer tespit yaptırmıştır. Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. piyasa değerini 26.500.000 TL tespit etmiştir. Çukurçayı Hidroelektrik Santrali yeniden değerlendirilmiş tutardan birikmiş amortismanlar ve değer düşüklükleri düşülmüş $26.500.000 \text{ TL} - 9.481.515 \text{ TL} - 12.312.733 \text{ TL} = 4.705.752 \text{ TL}$ olarak değer artışı hesaplanmıştır. Firma 31.12.2015 tarihinde Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 'ye değerletmiştir. Piyasa değeri 28.500.000 TL olarak tespit edilmiş, bu tutardan birikmiş amortisman ve değer artışları düşülmüş 3.207.564 TL değer artışı hesaplanmış ve raporlanmıştır. Firma 30.06.2018 tarihinde Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 'ye değerletmiştir. Piyasa Değeri 34.500.000,00 TL tespit edilmiş, bu tutardan birikmiş amortisman ve 20.226.049 (önceki dönemlerde hesaplanan değer artışı) düşülmüş 7.755.568 TL değer artışı olmak üzere toplam 27.981.617 TL değer artışı hesaplanmış ertelenmiş vergisi düşülerek diğer kapsamlı gelir tablosunda raporlanmıştır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.13 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a-) Şirketin aktif değerleri üzerindeki mevcut bulunan ipotekler:

30.09.2019						
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
TL Cinsinden Toplam					252.800.000 TL	

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

30.09.2019							
Cinsi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Veriliş Nedeni		Tutarı	Veren Banka	Verilen Yer
Teminat Mektubu	08.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	1.577	Bayındırbank	Aski
Teminat Mektubu	08.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	2.000	Şekerbank	Aski
Teminat Mektubu	01.10.2010	süresiz	Tedaş Elektrik için	TL	10.000	Halk Bankası	Antalya/Tedaş
Teminat Mektubu	19.02.2015	süresiz	Personel Alacak Davası için	TL	17.643	İş Bankası	Alanya 3.İcra Dairesi
Teminat Mektubu	15.07.2014	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	3.444.156	Vakıflar Bankası	Orman Bakanlığı
Teminat Mektubu	18.12.2016	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	65.531	Vakıflar Bankası	Orman Bakanlığı
Teminat Mektubu	13.05.2016	süresiz	Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.	TL	71.691	Odeabank	Akdeniz Elektrik Üretim A.Ş.
Teminat Mektubu	22.02.2017	süresiz	SGK BORÇLARI	TL	600.000	Odeabank	Antalya SGK İl Müdürlüğü
TL Cinsinden Toplam					4.212.598TL		

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.13 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	

31.12.2018							
Cinsi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Veriliş Nedeni	Para Birimi	Tutarı	Veren Banka	Verilen Yer
T. Mektubu	8.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	1.577 TL	Bayındırbank	Aski
T. Mektubu	8.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	2.000 TL	Şekerbank	Aski
T. Mektubu	1.10.2010	süresiz	Tedaş Elektrik için	TL	10.000 TL	Halk Bankası	Antalya/Tedaş
T. Mektubu	19.02.2015	süresiz	Personel Alacak Davası için	TL	17.643 TL	İş Bankası	Alanya 3.İcra Dairesi
T. Mektubu	15.07.2014	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	3.444.156 TL	Vakıflar Bankası	Orman Bakanlığı
T. Mektubu	18.12.2016	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	65.531 TL	Vakıflar Bankası	Orman Bakanlığı
T. Mektubu	13.05.2016	süresiz	Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.	TL	71.691 TL	Odeabank	Akdeniz Elektrik Üretim A.Ş.
T. Mektubu	22.02.2017	süresiz	SGK BORÇLARI	TL	600.000 TL	Odeabank	Antalya SGK İl Müdürlüğü
T. Mektubu	12.07.2019	sürelili	Eximbank Kredi Teminatı	EURO	29.387475 TL	Odeabank	Odeabank Ankara Kurumsal
TL Cinsinden Toplam					33.600.073 TL		

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT.14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Diğer Varlıklar	30.09.2019	31.12.2018
Gelir Tahakkukları	2.065.052	75.493
Devreden KDV	0	208.643
İş Avansları	34.433	10.387
Personel Avansları	125.992	67.445
	2.225.477	361.968

Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler	30.09.2019	31.12.2018
Gider Tahakkukları (*)	2.259.660	5.897.227
Diğer Vergiler	2.321.615	3.645.276
Alınan Sipariş Avansları (**)		-
	4.581.275	9.542.503

(*) 2019/09 yılı orman ciro bedeli bu hesapta izlenmiştir.

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

NOT.15 ÖZKAYNAKLAR

A-Ödenmiş Sermaye	%	30.09.2019
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

	%	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 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

B-Hisse Senedi İhraç Primleri	30.06.2019	31.12.2018
	12.174.427	12.174.427
SERMAYE	12.174.427	12.174.427

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.15 ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

D-Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları

	30.09.2019	31.12.2018
Utopia World Otel Yeniden Değerleme	204.278.513	207.410.987
Utopia World Otel Yeniden Değerleme Ertelenmiş Vergi Etkisi	-20.427.852	-20.741.099
Kurumlar Vergisi Etkisi	0	0
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman	-3.286.295	-3.132.474
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman Ertelenmiş Vergisi	328.630	313.247
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu	180.892.996	183.850.661

	30.09.2019	31.12.2018
Çukurçay HES Yeniden Değerleme	16.407.406	17.124.884
Çukurçay HES Yeniden Değerleme Ert. Vergi etkisi	-1.640.740	-1.712.488
Kurumlar Vergisi Etkisi		0
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman	-601.940	-717.477
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman Ertelenmiş Vergisi	60.194	71.748
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu	14.224.920	14.766.667
	195.117.916	198.617.328

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

	30.09.2019	31.12.2018
Tanımlanmış Fayda Plan.Yen.Değ.Kazanç/Kayıp	43.091	-669.853
Tanımlanmış Fayda Plan.Yen.Değ.Kazanç/Kayıp Vergi Etkisi	-9.479	147.368
	33.612	-522.485

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

G-Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

	30.09.2019	31.12.2018
I. Tertip Yasal Yedek Akçe	243.597	243.597
II. Tertip Yasal Yedek Akçe	0	0
Toplam	243.597	243.597

H-NET KAR/ZARAR

	30.09.2019	31.12.2018
Önceki Dönem Karı/Zararı	-133.746.503	-97.436.795
Yeniden Değerleme Fonu Amortismanı	3.499.411	3.464.956
Konsolidasyondan Çıkış	0	767.206
Dönem Karı/Zararı	9.653.123	-40.541.870
Toplam Kar/Zarar	-120.593.969	-133.746.503

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.15 ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

I- KONTROL GÜCÜ OLMAYAN PAYLAR

Azınlık paylarının hesap dönemleri itibariyle hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	30.09.2019	31.12.2018
Dönem Başı Bakiyesi	308.417	762.783
Konsolidasyondan Çıkış	0	-478.715
Ana Ortaklık Dışı Kar/Zarar	23.063	24.349
Dönem Sonu Bakiyesi	331.480	308.417

NOT.16 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

A-PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Personel Giderleri	325.329	308.537	126.163	61.507
Reklam Giderleri	935.176	741.028	387.912	380.725
Konaklama Giderleri	10.641	21.160	7.637	12.276
Diğer Giderler	38.978	73.275	7.185	24.709
Toplam	1.310.124	1.144.000	528.896	479.217

B-GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Belediye, Vergi, Resim ve Harç Giderleri	342.611	441.832	119.863	36.679
Amortisman Giderleri	159.124	170.207	53.313	52.922
Konaklama, Seyahat ve Ulaşım Giderleri	41.900	69.981	16.744	24.447
Müşavirlik, Avukatlık, Danışmanlık ve Denetim Giderleri	405.640	141.314	163.847	54.311
Personel Giderleri	983.196	503.627	367.687	177.125
Diğer Giderler	5.182.226	925.149	3.574.846	394.041
Eliminasyon	0	0		0
Toplam	7.114.698	2.252.111	4.296.301	739.525

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.17 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Sigorta Gelirleri	3.296.992	0	1.881.145	0
Komisyon Gelirleri	0	0	0	0
Maddi Duran Varlık Satış Karı		904.958	0	752.382
Diğer Gelir ve Karlar	196.254	1.535.502	62.109	723.843
Konusu Kalmayan Karşılıklar	295.056	284.241	500	257.890
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	3.788.302	2.724.701	1.943.754	1.734.115

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Maddi Duran Varlık Satış Zararı		0	0,00	0
Komisyon Giderleri	0	0	0,00	0
Karşılık Giderleri	-1.201.143	-6.076.949	-225.525	-382.571
Önceki Dönem Gider ve Zararları	-200	-10.208	0	0
Diğer Gider ve Zararlar	-267.805	-272.949	-104.601	-77.022
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar	-1.469.148	-6.360.106	-330.126	-459.593

NOT.18 FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Faiz Gelirleri	2.235.079	1.485.367	864.664	550.742
Kur Farkı Geliri	15.862.523	6.698.946	13.183.610	4.824.221
Reeskont Faiz Gelirleri	351.652	912.550	-315.989	248.683
Menkul Kıymet Satış Karı	0	0	0	0
Finansal Gelirler Toplamı	18.449.254	9.096.863	13.732.285	5.623.646

NOT.19 FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Kur Farkı Gideri	-23.350.274	-78.799.866	-3.992.707	-52.139.516
Reeskont Faiz Giderleri	-367.158	-204.110	80.921	44.131
Finansman Giderleri	-9.022.485	-7.401.078	-2.550.327	-2.783.736
Finansal Giderler Toplamı	-32.739.917	-86.405.055	-6.462.113	-54.879.121

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARI İLE
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.20 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI YÜKÜMLÜLÜĞÜ

31 Aralık 2018 ve 30 Eylül 2019 tarihleri itibariyle vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Cari Dönem Vergi Karşılıkları	(297.308)	-
Peşin Ödenmiş Vergiler	-297.308	765
Toplam	0	765

Gelir tablosunda yer alan vergi geliri/gideri aşağıda özetlenmiştir.

	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Cari Dönem Vergisi	(381.909)	-
Ertelenmiş Vergi	265.132	1.724.211
Toplam Vergi Geliri / Gideri	(116.777)	1.724.211

Grubun kurumlar vergisi beyannamelerinin yıllar itibariyle dökümü aşağıdaki gibidir:

	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Beyan Edilen Ticari Kazanç / (Zarar)	13.118.964	-33.610.338
İlaveler(+)	3.886.514	919.959
İndirimler(-)	-489.136	928.264
Mali Kar/Zarar	16.516.343	-33.618.643
Kullanılan Mali Zararlar(-)	-98.291.058	0
Yatırım İndirimi(-)	0	0
Vergi Matrahı	1.735.948	0
Vergi Oranı	22%	22%
Vergi Karşılık Tutarı	381.909	0

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.20 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI YÜKÜMLÜLÜĞÜ (Devamı)

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)	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Reeskont Faiz Giderleri	-4.635	31.119	1.020	6.846
Şüpheli Alacak Karşılıkları	-6.820.144	-7.114.710	1.500.432	1.565.236
Reeskont Faiz Gelirleri	-320.533	-362.523	-70.517	-79.755
Duran Varlıklara İlgili Düzeltmeler	1.336.095	2.008.602	-293.941	-441.892
Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları	2.469.385	2.379.726	543.265	523.540
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu(*)	209.238.263	209.238.263	-20.923.826	-20.923.826
Yeniden Değerleme Amortisman	-9.983.990	-6.095.755	998.399	609.576
Çukurçay Hes Değer Artışı(**)	30.029.125	30.029.125	-3.002.913	-3.002.913
Gelir Tahakkuku(**)	2.065.052	0	-454.311	0
Diğer	428.867	122.099	94.351	26.862
Toplam	228.437.485	230.235.946	-21.608.043	-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.

(**) Faturalandırılmamış oda gelirleri

	30.09.2019	31.12.2018
Dönem Başı	-21.716.327	-19.490.304
Ertelenen vergi (gideri)/geliri	265.132	1.724.211
Vergi Kanunlarındaki Değişiklik	0	0
Konsolidasyondan Çıkış	0	-15.150
Diğer Kapsamlı Gelir Vergi Etkisi	-156.848	-3.935.084
Toplam	-21.608.043	-21.716.327

NOT.21 HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	30.09.2019	31.12.2018
Net Dönem Karı / Zararı	9.676.186	-40.541.870
Herbiri 1 TL Nominal Değerli Hisse Sayısı	25.000.000	25.000.000
Hisse Başına Kazanç/Zarar	0,39	-1,62

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler

	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	601.989	1.065.710
İşten ayrılma sonrası faydalar	-	-
Diğer uzun vadeli faydalar	-	-
İşten çıkarma nedeniyle sağlanan faydalar	-	-
Pay bazlı ödemeler	-	-
	601.989	1.065.710

1 Ocak - 30 Eylül 2019

Alacaklar					Borçlar			
Kısa vadeli		Uzun vadeli			Kısa vadeli		Uzun vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>								
Zekai Dursun	-	11.398.804	-	-	-	19.590	-	-
Nejat Recai Dursun	-	2.373.960	-	-	-	-	-	-
Ayşegül Dursun Karaca	-	475.454	-	-	-	-	-	-
Mine Lök Beyaz	-	52.485	-	-	-	-	-	-
Zeynep Didem Petekkaya	-	34.275	-	-	-	-	-	-
<u>İş Ortaklıkları</u>		-						
Zedur İnş. Turizm Tic. Ltd. Şti.		1.057.397				-		
Isparta				-				
Çağ 1 Yapı	-	-	-	5.178.961		-	-	-
Utopya İnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.	-	-	-	-	444.781	-	-	-
<u>Ortaklar</u>	-	15.392.375	-	5.178.961	444.781	19.590	-	-

1 Ocak - 30 Eylül 2019

İlişkili taraflarla ticari işlemler	Stok alımları	Mal satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet satışları	Diğer
<u>Ortaklar</u>								
Zekai Dursun	-	-	1.212.199	-	-	-	-	-
Nejat Recai Dursun	-	-	482.840	-	-	-	-	-
Ayşegül Dursun Karaca	-	-	512.227	-	-	-	-	-
Mine Lök Beyaz	-	-	4.539	-	-	-	-	-
Zeynep Didem Petekkaya	-	-	2.951	-	-	-	-	-
<u>İş Ortaklıkları</u>								
Çağ 1 Yapı	-	-	-	-	-	-	-	-
Utopya İnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.	-	-	-	-	-	-	-	-
TOPLAM	-	-	2.214.756	-	-	-	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

1 Ocak - 31 Aralık 2018

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>								
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>		-						
Zedur İnş. Turizm Tic. Ltd. Şti.		863.850						
Isparta	-	-	-	-	-	-	-	-
Çağ 1 Yapı			-	5.178.961				
Utopya İnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.		-	-	-	444.781	-	-	-
TOPLAM	-	21.890.143	-	5.178.961	444.781	107	-	-

1 Ocak - 31 Aralık 2018

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

NOT.23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ

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

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU										
	30.09.2019					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	34.830.060	22.095	5.612.430	-	-	14.831.155	1.156.553	1.451.003	-	-
2. Finansal Varlıklar	4.277.566	78.584	618.811	105	835	3.790.624	71.965	565.902	118	20
2a.Parasal Finansal Varlıklar(Kasa,Banka hesapları dahil)	4.277.566	78.584	618.811	105	835	3.790.624	71.965	565.902	118	20
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.Diğer	38.599.528	189.250	6.059.114	10.800	-	10.800	-	-	10.800	-
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	77.707.153	289.929	12.290.355	10.905	835	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)	77.707.153	289.929	12.290.355	10.905	835	18.632.578	1.228.518	2.016.905	10.918	20
10.Ticari Borçlar	72.181.664	45.542	11.631.402	-	-	36.897.354	3.134.549	3.385.336	-	-
11.Finansal Yükümlülükler	52.825.740	-	8.542.878	-	-	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)	125.007.405	45.542	20.174.280	-	-	100.852.032	4.284.549	12.991.282	-	-
14.Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15.Finansal Yükümlülükler	95.845.800	-	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)	95.845.800	-	15.500.000	-	-	93.434.000	-	15.500.000	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

18.Toplam Yükümlülükler(13+17)	220.853.205	45.542	35.674.280	-	-	194.286.032	4.284.549	28.491.282	-	-
19.Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçlarının Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu(19a-19b)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19a.Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı						0				
19b.Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı						0				
20.Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(143.146.051)	244.387	(23.383.925)	10.905	835	-175.653.453	-3.056.031	-26.474.377	10.918,46	20
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(181.745.579)	55.137	(29.443.039)	105	835	-175.664.253	-3.056.031	-26.474.377	118,460	20
22.Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23.Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24.Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

NOT.24 FİNANSAL ARAÇLAR

A-SERMAYE RİSK YÖNETİMİ

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 6' da açıklanan kredileri de içeren borçlar ile Not 15 'da açıklanan ödenmiş sermaye, hisse senedi ihraç primleri, değer artış fonları, sermaye yedekleri, kısıtlanmış kar yedekleri ve geçmiş yıl kar/zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

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

	30.09.2019	31.12.2018
Toplam Borçlar	167.692.648	198.849.592
Eksi:Nakit ve nakit benzeri değerler	3.623.589	1.965.468
Net Borç	164.069.059	196.884.124
Toplam Özkaynak	112.307.063	102.074.780
Net Borç/ Öz sermaye oranı	1,46	1,93

B. FİNANSAL RİSK YÖNETİMDEKİ HEDEFLER

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

C. PİYASA RİSKİ

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

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

Faiz Oranı Riski Yönetimi:

Şirket ağırlıklı olarak sabit faizli olmak üzere, sabit ve değişken faiz oranları üzerinden borçlanmaktadır. Şirket'in yükümlülükleriyle ilgili faiz oranları 6 No.lu dipnotta açıklanmıştır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

NOT.24 FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Faiz Pozisyonu Tablosu

		30.09.2019	31.12.2018
Sabit faizli finansal araçlar		132.153.855	133.893.392
Finansal varlıkları			-
	-	-	
	-	-	-
Finansal yükümlülükler		132.153.855	133.893.392
Değişken faizli finansal araçlar		21.032.318	33.431.886
Finansal varlıklar		0	0
Finansal yükümlülükler		21.032.318	33.431.886
Toplam Varlıklar		0	0
Toplam Yükümlülükler		153.183.173	167.325.278

NOT.24 FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Kur Riski Yönetimi

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

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 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 yükümlülüklerindeki değişim;

30.09.2019: 18.174.555 TL

31.12.2018: 17.566.568 TL, daha düşük/yüksek olacaktı.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

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

Döviz kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
Cari Dönem				
	30.09.2019		31.12.2018	
	Kar/Zarar		Kar/Zarar	
ANA PARALAR ÜZERİNDEN HESAPLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net yükümlülüğü	31.203	(31.203)	(1.607.748)	1.607.748
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	31.203	(31.203)	(1.607.748)	1.607.748
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:				
4-Avro net yükümlülüğü	(18.206.398)	18.206.398	(15.958.754)	15.958.754
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(18.206.398)	18.206.398	(15.958.754)	15.958.754
CHF kurunun %10 değişmesi halinde:				
7-CHF net varlık/yükümlülüğü	59	(59)	(53)	53
8-CHF riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9-CHF Net Etki (7+8)	59	(59)	(53)	53
GBP kurunun %10 değişmesi halinde:				
10-GBP net varlık/yükümlülüğü	580	(580)	(13)	13
11-GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
12-GBP Net Etki (10+11)	580	(580)	(13)	13
13-TL etkisi (kurdan etkilenmez)		-		-
TOPLAM (3+6+9+12)	(18.174.555)	18.174.555	(17.566.568)	17.566.568

Kredi ve Tahsilat Riski Yönetimi

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

NOT.24 FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

30.09.2019	Alacaklar			
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-			
-Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	36.237.632	20.571.336	660.598
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (3)	-	36.237.632	20.571.336	660.598
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (6)	-	-	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri (6)	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	8.029.817	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	(8.029.816)	-	-
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (5)	-	-	-	-

31.12.2018	Alacaklar			
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	3.452.023	21.890.143	-
-Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)				
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (3)	-	3.452.023	21.890.143	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (6)	-	-	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri (6)	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	8.324.873	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	(8.324.873)	-	-
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (5)	-	-	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT.24 FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

30.09.2019 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:				
30.09.2019	Alacaklar			
	Vadesi Geçmiş Tutar	Şüpheli Alacak Karşılıkları		
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş				
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş				
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş				
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	8.324.873	(8.324.873)		
Vadesinden 5 yıldan fazla geçmiş				
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı				

31.12. 2018 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:				
31.12.2018	Alacaklar			
	Vadesi Geçmiş Tutar	Şüpheli Alacak Karşılıkları		
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-		
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-		
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-		
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	8.324.872	(8.324.872)		
Vadesinden 5 yıldan fazla geçmiş	-	-		
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-		

30.09.2019						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)
Türev olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri vadeleri belli	Banka kredileri vadeleri belli	153.186.173	153.186.173	-	53.509.766	99.676.408
Banka kredileri vadeleri belli değil	Banka kredileri vadeleri belli değil	-	-	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	Ticari borçlar	14.479.453	14.479.453	14.478.453	-	-
Diğer borçlar	Diğer borçlar	27.020	27.020	27.020	-	-
30.09.2019						
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)
Banka kredileri vadeleri belli	153.186.173	153.186.173		53.509.766	99.676.408	-
Banka kredileri vadeleri belli değil	-	-	-	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	14.479.453	14.479.453	14.478.453		-	-
Diğer borçlar	27.020	27.020	27.020	-	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

NOT.24 FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

31.12.2018						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)
Türev olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri vadeleri belli	148.121.724	148.121.724	23.204.401	28.646.913	96.270.410	14.467.200
Banka kredileri vadeleri belli değil	4.646.356	4.646.356	4.646.356	-		
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-				
Ticari borçlar	45.341.906	45.341.906	6.919.312	38.422.594	-	
Diğer borçlar	312.516	312.516	312.516	-	-	
		0				
31.12.2018						
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)
Banka kredileri vadeleri belli	148.121.724	148.121.724	23.204.401	28.646.913	96.270.410	14.467.200
Banka kredileri vadeleri belli değil	4.646.356	4.646.356	4.646.356	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	45.341.906	45.341.906	6.919.312	38.422.594	-	-
Diğer borçlar	312.516	312.516	312.516	-	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 25. - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR

Grubun 1 Ocak - 30 Eylül 2019 ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar göz önüne alındığında, gerçekleşen 130.247.092 TL geçmiş yıl zararının ve 1 Ocak - 30 Eylül 2019 hesap dönemi faaliyet sonuçları ile oluşan 9.653.123 TL net dönem Karının bulunmasına ve 30 Eylül 2019 tarihi itibarı ile Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin toplam dönen varlıklarını 78.988.698 TL tutarında aşıyor olmasına karşın; Şirket' in sahibi olduğu Utopia World Hotel in turizm sezonu oda satış anlaşmalarını döviz cinsinden yapıyor olması, aynı şekilde konsolidasyon dahilindeki Isparta Elektrik Üretim A.Ş. nin sahibi olduğu Çukurçayı HES 'nde üretilen elektrik enerjisinin devlet teşvikinden yararlanılarak YEKDEM kapsamında 73 \$/Mwh olacak şekilde enerji piyasasına satılıyor olması, döviz kurlarındaki artışa dayalı olarak yükselen borçluluğu yapılan satışların da döviz cinsinden olması sebebi ile otomatik olarak hedge etmektedir. Şirket yönetimi alınan ve alınacak ilave önlem ve aksiyonlar doğrultusunda, Şirket'in faaliyetlerini sürdürebilmesi konusunda herhangi bir problem ile karşılaşılacağını öngörmemektedir.

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

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

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

NOT 26. - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yoktur.