

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. (Şirket) ile bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup") 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup' un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) İşletmenin Sürekliliğiyle İlgili Önemli Belirsizlik

Grup 31 Aralık 2019 tarihli dönem zararı 5.137.225 TL, birikmiş geçmiş yıl zararları 130.124.681 TL, dönen varlıkları 361.499.601 TL ve kısa vadeli borçlar toplamı ise 334.827.154 TL dir. Toplam 361.499.601 TL dönen varlığın 240.995.895 TL si "satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar" dan kaynaklanmıştır. Toplam 334.827.154 TL kısa vadeli borçların ise 111.006.087 TL si "satış amaçlı sınıflandırılan duran varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler" den kaynaklanmıştır. Satış amaçlı duran varlık sınıflandırması olmasaydı dönen varlıklar toplamı 120.503.706 TL ve kısa vadeli borçlar toplamı ise 223.821.067 TL olup kısa vadeli borçlar dönen varlıkları 103.317.361 TL aşılıyor olacaktı.

Bu durumla ilgili Şirketin 26, 33 ve 40 numaralı finansal tablo dipnotlarına dikkat çekeriz. 26, 33 ve 40 numaralı finansal tablo dipnotlarında ifade edilen bu olay veya şartlar, burada açıklanan diğer hususlarla birlikte, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek önemli bir belirsizliğin mevcut olduğunu göstermektedir. Bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4) Kilit Denetim Konuları

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

Tarafımızca; *İşletmenin Sürekliliğiyle İlgili Önemli Belirsizlik* bölümünde açıklanan konuya ilâve olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir:

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusu İçin Uygulanan Denetim Prosedürleri
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar Grup işletme olduğu 5 yıldızlı otel kompleksini satış kararı almış ve satışı için gerekli izin süreçlerini ve diğer işlemleri son aşamasına getirmiştir. Satış amaçlı sınıflandırılan maddi duran varlıkların net değeri 334.477.368 TL olması ve aktifin önemli bir kısmını kapsamaması sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	TFRS 5 Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar Standardı; satış amaçlı elde tutulan varlıkların muhasebeleştirilme esasları ile <i>durdurulan faaliyetlere</i> ilişkin olarak yapılması gereken açıklama ve sunumları belirlemektedir. TFRS 5, özellikle, aşağıda belirtilen hususları zorunlu kılar: a) Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılma kriterlerini sağlayan varlıklar; defter değerleri ile <i>satış için katlanılacak maliyetler</i> düşülmüş <i>gerçeğe uygun değerlerinden</i> düşük olanı ile ölçülür ve söz konusu varlıklar üzerinden amortisman ayırma işlemi durdurulur; (b) Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılma kriterlerini sağlayan varlıklar finansal durum tablosunda (<i>bilançoda</i>) ayrı olarak sunulur; durdurulan faaliyetlere ilişkin sonuçlar ise kapsamlı gelir tablosunda ayrı olarak sunulur. Sınıflandırmanın geçerli olabilmesi için; -Satış olasılığının yüksek olması, -Satışa ilişkin planın mevcut olması, -İzin verilen durumlar haricinde satışın 1 yıl içerisinde tamamlanmasının beklenmesi, gibi şartların mevcudiyeti tarafımızca sorgulanmıştır.

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

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

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

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

6) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

• Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

• Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

• Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Topluluğun sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

• Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

• Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“TTK”)’nın 402. Maddesi’nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket’in 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK’nın 402. Maddesi’nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
- 3) TTK’nın 398. Maddesi’nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 5 Mart 2020 tarihinde Şirket’in Yönetim Kurulu’na sunulmuştur.

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

Köker Yeminli Mali Müşavirlik
Bağımsız Denetim A.Ş.

Rahmi UYGUN, YMM
Sorumlu Denetçi
Ankara, 5 Mart 2020

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

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT
İŞLETMECİLİK TİC. A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

1 OCAK-31 ARALIK 2019
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	3-4
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	5
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	6
NAKİT AKIŞ TABLOSU DOLAYLI YÖNTEM	7-8
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	9
NOT.1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	10-11-12
NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	12-31
NOT.3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ	31
NOT.4 İŞ ORTAKLIKLARI	31
NOT.5 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	31-32
NOT.6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	33
NOT.7 FİNANSAL YATIRIMLAR	33
NOT.8 FİNANSAL BORÇLAR	34
NOT.9 ERTELENMİŞ GELİRLER	35
NOT.10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	35
NOT.11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	36
NOT.12 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR	36
NOT.13 STOKLAR	36
NOT.14 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	36
NOT.15 KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	37
NOT.16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	37
NOT.17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	37
NOT.18 MADDİ DURAN VARLIKLAR	38-39
NOT.19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	39
NOT.20 ŞEREFİYE	39
NOT.21 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR	40
NOT.22-23 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	40-41
NOT.24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	42
NOT.25 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	43
NOT.26 ÖZKAYNAKLAR	43-44-45
NOT.27 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	45
NOT.28 AR-GE, PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	46
NOT 29 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	46
NOT 30 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR VE GİDERLER	46
NOT.31 FİNANSAL GELİRLER	47
NOT.32 FİNANSAL GİDERLER	47
NOT.33 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER	47-48
NOT.34 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	49-50
NOT.35 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	50
NOT.36 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	51-52
NOT.37 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEY	53-54
NOT.38 FİNANSAL ARAÇLAR	55-56-57- 58-59-60
NOT.39 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	61
NOT.40 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	61

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	Cari Dönem	Cari Dönem
	Referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		361.499.601	44.831.686
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	3.143.390	1.965.469
Finansal Yatırımlar	7	3.704.238	2.576.500
Ticari Alacaklar	10	893.581	15.996.630
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		893.581	15.996.630
Diğer Alacaklar	11-36	18.357.524	22.442.940
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	36	17.824.128	21.890.143
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	533.396	552.797
Stoklar	13	-	577.265
Peşin Ödenmiş Giderler	14	421.632	910.150
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	12	382.666	765
Diğer Dönen Varlıklar	25	119.202	361.968
ARA TOPLAM		27.022.233	44.831.687
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	33	334.477.368	-
Duran Varlıklar		73.045.291	304.092.685
Diğer Alacaklar	11	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.	7	14.876.811	14.876.811
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	464.946	464.946
Maddi Duran Varlıklar	18	51.919.503	282.893.984
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	44.767	81.770
Şerefiye Dışındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar		44.767	81.770
Peşin Ödenmiş Giderler.	14	461.706	497.616
TOPLAM VARLIKLAR		434.544.892	348.924.372

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	Cari Dönem	Cari Dönem
	Referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		334.827.154	125.469.974
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	-	10.706.382
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	-	59.354.290
Diğer Finansal Yükümlülükler	8	33.256	-
Ticari Borçlar	10	1.308.761	8.073.273
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		444.781	444.781
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		863.980	7.628.492
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	24	98.228	463.611
Diğer Borçlar	11	53.291	40.916
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		30.310	19.590
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		22.981	21.326
Ertelenmiş Gelirler(Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)	9	163.177	37.166.901
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	-	122.099
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		-	122.099
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	25	6.351	9.542.503
ARA TOPLAM		1.663.064	125.469.974
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	33	333.164.090	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.749.853	121.379.619
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	-	97.264.608
Ertelenmiş Gelirler(Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar).	9	14.133	18.959
Uzun Vadeli Karşılıklar	15-24	-	2.379.726
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		-	2.379.726
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	34	2.735.721	21.716.327
ÖZKAYNAKLAR		96.967.884	102.074.780
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		96.632.009	101.766.363
Ödenmiş Sermaye	26	25.000.000	25.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	26	12.174.427	12.174.427
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak		194.475.892	198.094.842
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	26	(519.614)	(522.482)
Duran Varlık Değer Artış Fonu	26	194.995.506	198.617.327
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	26	243.597	243.597
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	26	(130.124.681)	(93.204.633)
Net Dönem Karı/Zararı	26	(5.137.225)	(40.541.870)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	26	335.875	308.417
TOPLAM KAYNAKLAR		434.544.892	348.924.372

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	Cari Dönem	Cari Dönem
	<u>Referansları</u>	<u>1 Ocak-31</u> <u>Aralık 2019</u>	<u>1 Ocak-31</u> <u>Aralık 2018</u>
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	5	99.836.473	78.340.150
Satışların Maliyeti (-)	5	(70.769.012)	(56.711.316)
BRÜT KAR/ZARAR	27	29.067.461	21.628.834
Genel Yönetim Giderleri (-)	28-29	(8.815.748)	(3.656.470)
Pazarlama Giderleri (-)	28-29	(1.709.745)	(1.725.114)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	30	4.775.484	3.160.851
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	30	(1.669.041)	(6.927.239)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		21.648.411	12.480.862
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI			
Finansman Gelirleri	31	25.733.757	37.852.263
Finansman Giderleri (-)	32	(53.034.463)	(92.593.284)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(5.652.295)	(42.260.159)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		542.529	1.724.211
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	34	542.529	1.724.211
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(5.109.766)	(40.535.948)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI			
DÖNEM KARI/ZARARI		(5.109.766)	(40.535.948)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	26	27.459	5.922
Ana Ortaklık Payları	26	(5.137.225)	(40.541.870)
		(5.109.766)	(40.535.948)
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	35	(0,20)	(1,62)
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç			

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	Cari Dönem	Cari Dönem
	<u>Referansları</u>	<u>1 Ocak-31</u> <u>Aralık 2019</u>	<u>1 Ocak-31</u> <u>Aralık 2018</u>
DÖNEM KARI/ZARARI		(5.109.766)	(40.535.948)
<i>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:</i>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		3.618.953	32.078.990
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	26	4.024.247	35.598.708
Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	26	(2.868)	40.153
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	26	(402.426)	(3.559.871)
Dönem Vergi Gideri/Geliri			
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		(402.426)	(3.559.871)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
DİĞER KAPSAMLI GELİR		3.618.953	32.078.990
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(1.490.813)	(8.456.958)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		(1.490.813)	(8.456.958)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	26	45.886	24.349
Ana Ortaklık Payları	26	(1.536.699)	(8.481.307)

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		69.589.435	4.439.573
Dönem Karı (Zararı)		-5.109.766	-40.535.948
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-5.109.766	-40.535.948
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		19.359.570	34.855.500
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18-19	9.563.470	9.757.202
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		85.175	2.000.687
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		85.175	2.000.687
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		550.726	967.065
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		550.726	967.065
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-8.486.762	6.772.041
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	31-32	2.828.815	-3.586.735
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	31-32	-11.912.372	10.576.009
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	31-32	371.987	195.356
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	31-32	224.808	-412.589
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		18.069.970	19.273.471
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	34	-542.529	-1.724.211
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	18-19	-	-387.593
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	18-19	-	-387.593
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		119.520	-1.803.162
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		55.911.507	10.242.120
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		1.127.738	2.576.500
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	10	-15.206.828	1.157.568
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	-	-1.600.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	-15.206.828	2.757.568
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	4.085.416	-3.825.954

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	4.066.015	-4.108.854
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	19.401	282.900
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-871.088	-296.759
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-61.198.815	-472.204
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	-1.654.971	-1.037.974
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	-	-13.001
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	-1.654.971	-1.024.973
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		542.452	-3.923.931
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	11	12.375	4.184
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	10.720	2.041
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		1.655	2.143
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	34	136.003.439	19.828.199
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-6.928.211	-3.767.508
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-139.135	3.159.731
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-6.789.076	-6.927.239
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		70.161.310	4.561.672
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-453.785	-
Diğer Karşılıklara İlişkin Ödemeler		-118.090	-122.099
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-19.436.830	-3.634.875
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	-	1.085.000
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	-	1.085.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18	-19.436.830	-4.719.875
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18	-19.436.830	-4.719.875
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-48.974.685	-118.405
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		21.266.660	33.558.960
Kredilerden Nakit Girişleri		21.266.660	33.558.960
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		33.256	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-58.695.729	-22.852.579
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-58.695.729	-22.852.579
Ödenen Faiz	33	-11.912.372	-10.576.009
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		366.756	-248.777
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.177.921	686.293
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.177.921	686.293
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	1.965.469	1.279.176
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	3.143.390	1.965.469

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAK 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 ihraç 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			
1 Ocak 2018 itibarıyla bakiye	25.000.000	12.174.427	-562.638	166.578.490	243.597	-74.436.932	-22.999.863	105.997.082	762.783	106.759.865
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)			19.666	32.038.837	-		-40.541.870	-5.018.411	24.349	-4.994.062
Net Dönem Karı/Zararı							-40.541.870	-40.541.870	5.922	-40.535.948
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			19.666	35.503.793				35.523.459	18.427	35.541.886
Transferler				-3.464.956		-19.534.907	22.999.863	-		-
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış Azalış			20.487			767.206		787.693	-478.715	308.978
31 Aralık 2018 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	102.074.781
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	102.074.781
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)			40.153	-3.621.821	-		-5.137.225	-5.097.072	45.886	-5.051.186
Net Dönem Karı/Zararı							-5.137.225	-5.137.225	27.459	-5.109.766
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			40.153					40.153	18.427	58.580
Transferler				-3.621.821		-36.920.049	40.541.870	-		-
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış Azalış			-37.282					-37.282	-18.428	-55.710
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiye	25.000.000	12.174.427	-519.614	194.995.506	243.597	-130.124.682	-5.137.225	96.632.009	335.875	96.967.884

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT.1- ŞİRKET' İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirketin, 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı şöyledir.

	%	31.12.2019
Zekai Dursun	52,00%	13.000.000
Zeynep Didem Petekkaya	1,60%	400.000
Nejat Recai Dursun	3,20%	800.000
Ayşegül Dursun	1,60%	400.000
Süheyla Dursun	0,80%	200.000
Mine Lök Beyaz	0,80%	200.000
Halka Açık Kısım	40,00%	10.000.000
SERMAYE		25.000.000
	%	31.12.2018
Zekai Dursun	52,00%	13.000.000
Zeynep Didem Petekkaya	1,60%	400.000
Nejat Recai Dursun	3,20%	800.000
Ayşegül Dursun Karaca	1,60%	400.000
Süheyla Dursun	0,80%	200.000
Mine Lök Beyaz	0,80%	200.000
Halka Açık Kısım	40,00%	10.000.000
SERMAYE		25.000.000

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

Dönemler	Ortalama Toplam
31.12.2019	433
31.12.2018	362

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

Grup Ana Ortaklığının Faaliyet Alanları

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

Ana Ortaklığın kuruluşundan bugüne kadar yapımını üstlendiği başlıca projeler

- Bartın Kanalizasyon İnşaatı
- Kozaevler Yapı Kooperatifi Kat Karşılığı Konut İnşaatı (Ankara)
- Maltepe Yeraltı Otopark ve Ticaret Merkezi (Ankara)
- Utopia World Otel ve Tatil Köyü (Alanya)
- Karasu Kanalizasyon İnşaatı (Sakarya)
- Şırnak Merkez İçmesuyu İnşaatı
- Kastamonu İçmesuyu İnşaatı
- Safranbolu İçmesuyu İnşaatı
- Develi İçmesuyu İnşaatı (Kayseri)
- Talas İçmesuyu İnşaatı (Erciyes)
- Nizip İçmesuyu İnşaatı (Gaziantep)
- Nurdağ İçmesuyu İnşaatı (Gaziantep)
- Taşucu İçmesuyu İnşaatı (İçel)
- Mordoğan Tatil Köyü (İzmir)
- İstanbul Caddesi (Soydaşlar S. Akköprü) Pissu ve Yağmur Kolektör İnşaatı (Ankara)
- Alancuma Prefabrik Geç.İsk.Böl.Kanal İnşaatı (Sakarya)
- Milli Eğitim Bakanlığı, Yatırım Tes. Daire Başkanlığı; Ders Aletleri Yapım Merkezi İkmal İnşaatı (Hasanoğlu, Ankara)
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı; Giresun Merkez Hükmet Konağı İnşaatı
- Altındağ Belediye Başkanlığı; Arsa Payı Kat Karşılığı İş Merkezi İnşaatı (Ankara)
- S.S Taşucu Konut Yapı Kooperatifi; 402 Konut İnşaatı (Mersin)

Bağlı Ortaklıklar

Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş.' nin bağlı ortakları % 94,50 oranında Ütopya'ya bağlı olan bağlı ortaklık Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd. Şti. ile % 99,00 oranında Ütopya'ya bağlı olan bağlı ortaklık Isparta Elektrik Üretim A.Ş. dir. Konsolide Finansal Tablolar sunma amacıyla bundan böyle 'Grup' veya 'Şirket' Olarak adlandırılacaklardır. 31.12.2019 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklar ve faaliyet konuları aşağıda özetlenmiştir.

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	31.12.2019		31.12.2018	
		Sermayesi (TL)	İştirak Oranı %	Sermayesi (TL)	İştirak Oranı %
Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Tic. Ltd.Şti.(*)	Menejerlik ve Turizm Seyahat Acenteliği	10.000.000	94,5	10.000.000	94,5
Isparta Elektrik Üretim A.Ş.	Elektrik Üretimi ve Satımı	10.000.000	99	10.000.000	99

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

Şirketin bağlı ortaklıklarından;

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

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

Isparta Elektrik Üretim A.Ş. faaliyet konusu Isparta İli sınırları içerisinde bulunan Çukurçayı Hidroelektrik Santralinden elektrik üretimi yapmak ve satmaktır.

Konsolide finansal tabloların onaylanması:

01 Ocak- 31 Aralık 2019 dönemine ait konsolide finansal tablolar yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 5 Mart 2020 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurullar yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları değiştirme hakkına sahiptir.

NOT.2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Konsolide Finansal Tablolar Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

2.1.1. Uygunluk Beyanı

Şirket yönetimi, finansal tabloların KGK tarafından yayımlanan TFRS'lere ve KGK ilke kararlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Şirket yönetimi olarak, cari ve önceki döneme ait finansal tablolar ile önemli muhasebe politikalarının özeti ve dipnotların TFRS'ye uygun olarak hazırlanıp sunulduğunu beyan ederiz.

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS")'na uygun olarak sunum esasları 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 9'uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak KGK tarafından geliştirilen ve KGK'nın 2 Haziran 2016 tarih ve 30 sayılı Kararı ile belirlenip kamuya duyurulan, ayrıca takiben SPK'nın 15 Temmuz 2016 tarih ve 22/805 sayılı Kararı'na bağlanıp yine SPK'nın 15 Temmuz 2016 tarih ve 2016/22 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya açıklanan usulde 2016 TMS Taksonomisi dikkate alınarak hazırlanmıştır. Grup, yasal muhasebe kayıtlarını Vergi Mevzuatı'na ve T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı ("*Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği*")'na uygun olarak tutmakta ve Türk Lirası cinsinden hazırlamaktadır.

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

2.1.2. Enflasyon Muhasebesi, Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablo Sunum Para Birimine İlişkin Açıklama

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine (“SPK Finansal Raporlama Standartları”) uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan ettiği için bu tarihten itibaren 29 Nolu TMS “Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardına göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulaması sona erdirilmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, TMSK tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı (TMS 29) uygulanmamıştır.

Grup bünyesinde yer alan şirketlerin finansal tablolarındaki her bir kalem, şirketlerin operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda fonksiyonel olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Konsolide finansal tablolarda aksi belirtilmedikçe geçerli para birimi olarak Grup’un finansal tablo sunum para birimi olan “**Türk Lirası**” kullanılmıştır.

Grup, TMS 21 ‘Kur Değişimlerinin Etkileri’ standardı gereğince yabancı para işlemlerini, yabancı para ile fonksiyonel para birimi arasındaki işlem tarihindeki spot kur uygulanmak suretiyle bulunan tutar üzerinden fonksiyonel para birimi cinsinden kayıtlara almaktadır.

31 Aralık 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	31.12.2019		31.12.2018	
	Döviz Alış	Efektif Alış	Döviz Alış	Efektif Alış
USD	5,9402	5,9360	5,2609	5,2573
AVRO	6,6506	6,6459	6,0280	6,0238
GBP	7,7765	7,7711	6,6528	6,6482
CHF	6,0932	6,0841	5,3352	5,3272

2.1.3 Uygulanan Konsolidasyon Esasları

Konsolide finansal tablolar, Grubun 31.12.2019 tarihli finansal tablolarını kapsar.

Aşağıda 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklar ve ortaklık oranları gösterilmiştir.

Bağlı Ortaklık	Oy Hakkı %		Ortaklık Oranı %	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Zedur İnş. Tur. Sey. ve Acent. Yayın Yapım Tic. Ltd. Şti. (*)	94,50%	94,50%	94,50%	94,50%
Isparta Elektrik Üretim A.Ş.	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%

(*) 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 dönemlerde konsolide finansal tablolardan çıkartılmıştır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

Bağlı Ortaklıklar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

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

İş Ortaklıkları

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

İş Ortaklıkları

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

Ortaklık payındaki değişiklikler

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

2.1.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans eğilimlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal durum tablosunu, konsolide kar veya zarar tablosu ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide nakit akış tablosu ve konsolide özkaynaklar değişim tablosunu 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait ilgili konsolide finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

2.1.5 Netleştirme/Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları veya fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplulaştırılarak gösterilir. İşlem ve olayın özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayın net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların, değer düşüklüğü düşüldükten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez. Grup'un normal iş akışı içinde gerçekleştirdiği işlemler sonucunda, "Hasılat" başlıklı kısımda tanımlanan hasılat dışında elde ettiği gelirler, işlem veya olayın özüne uygun olması şartıyla, net değerleri üzerinden gösterilir.

2.1.6 İşletmenin Sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

2.2 Muhasebe Politika ve Tahminlerindeki Değişiklikler, Hatalar

Yeni bir TMS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS'nin, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır. TFRS 15 ve TFRS 9 standardı dışında cari dönemde kullanılan muhasebe politikaları 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları ile aynıdır.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- *TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler"*; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve 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 TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

- *TFRS 16, "Kiralama işlemleri"*; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve 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 zorundadır. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkilenenlerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere 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.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

- 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.

b) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla geçerli olan diğer tüm yeni standartlar, mevcut standartlardaki değişiklikler ve yorumlar:

Şirket’in faaliyetleri ile ilgili olmadığından veya finansal tablolar üzerinde önemli etkisi olmadığından listelenmemiştir.

c) 31 Aralık 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:

- TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı,
- Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- 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 işlemler sonuçlanmaktadır.

- TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler – Gösterge faiz oranı reformu; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

Şirket yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket faaliyetleriyle ilgili olmayan standartlar ve değişiklikler yukarıda verilmemiştir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarıyla ortaya çıkması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Bu tahmin ve varsayımlar düzenli olarak gözden geçirilmekte, düzeltme ihtiyacı olduğunda bu düzeltmeler ilgili dönem faaliyet sonuçlarına yansıtılmaktadır.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan önemli varsayımlar ve değerlendirmeler aşağıdaki gibidir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit akım tablosunun sunumu açısından, nakit ve nakit eşdeğerleri, kasadaki nakit varlığı, bankalardaki nakit para vadeli mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzeri kalemleri, elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerin toplamı ile gösterilmektedir. Nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. (Dipnot:6)

Finansal Araçlar

i) Finansal Varlıklar

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

olarak sınıflandırılır.

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

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

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

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

Kredi-Değer Düşüklüğü Bulunan Finansal Varlıklar

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

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

Değer Düşüklüğünün Finansal Tablolarda Gösterimi

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

Kayıttan Düşme

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

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

(ii) Finansal yükümlülükler

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

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

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

b) Diğer Finansal Yükümlülükler

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

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

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

Ticari Alacaklar ve Şüpheli Alacak Karşılıkları

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenen finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir. Şirket tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Objektif deliller, alacağın dava veya icra safhasında veya hazırlığında olması, alıcının, önemli finansal zorluk içine düşmesi, alıcının temerrüde düşmesi veya önemli ve süresi öngörülemez bir gecikme yaşanacağının muhtemel olması gibi durumlardır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. (Dipnot 10).

İlişkili taraflar

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

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

Söz konusu kişinin,

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

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

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

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

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

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

Stoklar

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

Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda konsolide kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Bir maddi ve maddi olmayan duran varlık kaleminin maliyeti, sadece aşağıdaki koşulların olması durumunda varlık olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır.

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

Varlık olarak muhasebeleştirilme koşullarını sağlayan, bir maddi ve maddi olmayan duran varlık kalemi, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında maliyet bedeli ile ölçülür. Takip eden dönemlerde ise maliyet veya yeniden değerlendirme yöntemlerinden biri kullanılarak değerlendirilir.

Duran varlıkların ilk maliyetleri gümrük vergilerini, iade edilmeyen alım vergilerini varlık çalışır hale ve kullanım yerine getirilene kadar oluşan direkt maliyetlerini de içeren satın alım fiyatından oluşur.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

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

Yeniden değerlendirme modeli, gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebilen bir maddi ve maddi olmayan duran varlık kalemi, varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, yeniden değerlendirilmiş tutarı üzerinden gösterilir. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden, müteakip birikmiş amortisman ve müteakip birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerdir. Yeniden değerlendirmeler, bilanço tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer kullanarak bulunulacak tutarın defter değerinden önemli ölçüde farklı olmasına neden olmayacak şekilde düzenli olarak yapılır. Grup, maddi duran varlıklarda önemli değişimlerin olduğuna ilişkin belirtilerin olması halinde yeniden değerlendirme modelini, kullanmakta olup, maddi olmayan duran varlıklar için aktif bir piyasa bulunmaması nedeniyle maliyet modelini kullanmaktadır.

Bir maddi duran varlık kalemi yeniden değerlendirildiğinde, yeniden değerlendirme tarihindeki birikmiş amortisman varlığın brüt defter değerindeki değişiklik ile orantılı olarak düzeltilmekte ve böylece yeniden değerlendirme sonrasındaki varlığın defter değeri, yeniden değerlendirilmiş tutarına eşit olmaktadır.

Amortisman normal ve azalan bakiyeler amortisman yöntemlerine ve kıst esası dikkate alınarak aşağıda belirtilen faydalı ömür ve yöntemlere göre hesaplanır. Şirket amortismanına tabi tüm kıymetlerine normal amortisman yöntemi ile amortisman hesaplamaktadır.

	Faydalı Ömür (Yıl)	Yöntem
Binalar	50	Normal
Makine, tesis ve cihazlar	5-13	Normal
Taşıt, araç ve gereçleri	5-10	Normal
Döşeme ve demirbaşlar	2-15	Normal
Diğer Maddi Duran varlıklar	2	Normal
Özel Maliyetler	5	Normal
Haklar	5	Normal
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar (bilgisayar yazılımları)	2-5	Normal

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

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

Arsa ve binalar, birlikte alındıklarında dahi ayrılabilir bir maddi duran varlıktır ve ayrı olarak muhasebeleştirilirler. Faydalı ömürleri tespit edilemeyen, diğer bir ifade ile sınırsız faydalı ömrüne sahip olan arsa ve araziler gibi varlıklar için ise amortisman ayrılmamaktadır.

Maddi duran varlıkların taşınan değerlerinin geriye kazanılmayacağına ilişkin olarak mevcut şartlarda ortaya çıkan olay ve değişikliklerin bulunması durumunda maddi duran varlıkların değerinde bir düşüklük olup olmadığı incelenmektedir. Bu tür belirtilerin olması veya taşınan değerlerin gerçekleşebilir değeri aşması durumunda ilgili aktifler gerçekleşebilir değerlerine indirgenmektedir. Gerçekleşebilir değer varlığın net satış fiyatı ve kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri bulunurken, tahmin edilen gelecekteki nakit akımları o varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenir. Tek başına bağımsız olarak büyük tutarlarda nakit girişi oluşturmeyen varlıklar için gerçekleşebilir değer, o varlığın ait olduğu nakit oluşturan birim için hesaplanır. İlgili maddi duran varlık, kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulmaktadır. Maddi duran varlıkların amortisman tutarları ile değer düşüklüğü zararları gelir tablosunda genel yönetim giderleri, hizmet üretim maliyeti ve satışların maliyeti kalemlerine kaydedilmektedir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

Maddi olmayan duran varlıklar, marka, haklar ve diğer maddi olmayan kalemleri (bilgisayar yazılımları) temsil etmektedir. Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 Tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 Tarihi itibariyle enflasyonunun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 31 Aralık 2004 tarihinden sonra satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları, ilgili varlıkların faydalı ömürleri üzerinden, satın alım tarihinden itibaren iktisadi ömür senelerini aşmamak kaydıyla doğrusal amortisman yönetimi kullanılarak ayrılmıştır. Maddi olmayan duran varlıkların itfa payları, gelir tablosunda genel yönetim giderleri, hizmet üretim maliyeti ve satışların maliyeti kalemlerine kaydedilmektedir.

Grup, mülkiyeti 'Maliye Hazinesi' adına kayıtlı olan Antalya İli, Alanya ilçesi, Kargıcak Köyü, tapunun 192 Ada 14 nolu Parselinde kayıtlı olan 'Orman' vasıflı taşınmazın daimi ve müstakil üst hakkına 49 yıllığına sahip bulunmaktadır. Firma adına tescil edilmiş olan, 105.300,00 m² yüzölçümüne sahip bu kısım üzerine 5 yıldızlı otel yapmıştır.

Grup, 31.12.2018 tarihinde Antalya İli, Alanya ilçesi, Kargıcak Köyünde bulunan Utopya World Otel'in Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında değeri tespiti için Anreva Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye değerlendirme tarihi itibariyle ve mevcut piyasa koşulları altında piyasa rayiç değerinin tespitini yaptırmıştır. Raporlamada söz konusu Gayrimenkul değerlendirme firması tarafından tespit edilen değer esas alınmıştır. (Dipnot 18)

Grup, 31.12.2018 tarihinde Bağlı Ortaklığı Isparta Elektrik üretim A.Ş.'ye ait Isparta İli, Merkez, Çukur ve Güney köylerinde bulunan Çukuçay HES tesisinin Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında değeri tespiti için Anreva Gayrimenkul Değerleme A.Ş. değerlendirme tarihi itibariyle ve mevcut piyasa koşulları altında piyasa rayiç değerinin tespitini yaptırmıştır. Raporlamada söz konusu Gayrimenkul değerlendirme firması tarafından tespit edilen değer esas alınmıştır. (Dipnot 18)

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, net defter değeri ile satış tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve gelir tablosunda ilgili diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesaplarına yansıtılır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkul başlangıçta maliyeti ile ölçülmektedir. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dahil edilmektedir. Ancak finansal kiralama yoluyla alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul sonraki dönemlerde, gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yönteminden biri seçilerek değerlendirilmekte olup, Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesinde gerçeğe uygun değer yöntemi kullanmıştır.

Bir maddi duran varlık kalemi yeniden değerlendirildiğinde, yeniden değerlendirme tarihindeki birikmiş amortisman, varlığın brüt değerindeki değişikliklerle orantılı olarak düzeltilmekte ve böylece yeniden değerlendirme sonrasındaki varlığın defter değeri yeniden değerlendirilmiş tutarına eşit olmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç ve kayıplar, olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilmekte olup, diğer faaliyet gelir/giderleri içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

Amortisman, normal amortisman yöntemine göre kıst esası dikkate alınarak aşağıda belirtilen faydalı ömür ve yöntemlere göre hesaplanır.

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

Arsa ve binalar, birlikte alındıklarında dahi ayrılabilir bir maddi duran varlıktır ve ayrı olarak muhasebeleştirilirler. Faydalı ömürleri tespit edilemeyen, diğer bir ifade ile sınırsız faydalı ömrüne sahip olan arsa ve araziler gibi varlıklar için ise amortisman ayrılmamaktadır.

Firma, Şirket ortağı Zekai DURSUN adına kayıtlı bulunan Ankara İli Çankaya İlçesi 441.Cadde 486.Sokak No: 10 adresindeki dükkânı değerlendirme şirketine değer tespiti yaptırmış ve bu değer üzerinden satın alarak binalar hesabına kaydetmiştir. Söz konusu dükkân 2011 yılında kiraya verilerek kira geliri elde edilmeye başlanmıştır. Bu nedenle binalar hesabından, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır. Ekspertiz raporunda arsa payı ayrı olarak gösterilmiştir. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında ekspertiz raporuna göre söz konusu dükkânın arsa payı ayrı, bina değeri ayrı olarak gösterilmiş ve ayrı ayrı raporlanmıştır.

Grup, daha önceki dönemde arsa ve araziler ve binalar hesabında görünen bazı gayrimenkulleri satmaya ve kiralamaya karar vermiştir. Söz konusu gayrimenkuller şirket yönetimince alınan bu kararlar doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır.

Şerefiye

İşletme birleşmesinde elde edilen şerefiye; bireysel olarak tespit edilmeleri ve ayrı olarak muhasebeleştirilmeleri imkânı olmayan varlıklardan beklenen gelecekteki ekonomik yararlar için edinen işletme tarafından yapılan ödemeyi ifade eder. Şerefiye, diğer varlıklardan veya varlık gruplarından bağımsız olan nakit akışları yaratmaz ve genellikle birden fazla nakit yaratan birimin nakit akışına katkıda bulunur. Şerefiye bazen, zorunlu olarak bireysel nakit yaratan birimlere değil, sadece nakit yaratan birimler grubuna dağıtılabilir. Sonuç olarak, işletme içi yönetsel amaçlarla şerefiyenin izlendiği işletmenin en alt seviyesi, bazen şerefiyenin ilgili olduğu ancak dağıtılmadığı bir grup nakit doğuran biriminden oluşur. Nakit doğuran birimlerin bulunmadığı veya nakit yaratan birimin nakit akışına katkıda bulunmadığı ve gelecekte ekonomik fayda olasılığının bulunmadığı birleşmelerde ortaya çıkan ve şerefiye olarak nitelendirilmeyen tutarlar aktifleştirilmeden doğrudan giderle ilişkilendirilmektedir.

Bütün işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesinde satın alma yöntemi uygulanmaktadır.

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

Şerefiye, satın alınan ortaklığın veya satın alınan varlıkların satın alım tarihindeki maliyeti ile net aktiflerinin (satın alınan varlıklar için varlığın) gerçeğe uygun değerleri arasında kalan farktır. Satın alma bedeli, satın alınan net aktiflerin gerçeğe uygun değerinin üstündeyse, aradaki fark şerefiye olarak bilançoya yansıtılır. Eğer satın alma bedeli, satın alınan net aktiflerin gerçeğe uygun değerinin altındaysa, aradaki fark birleşme karı olarak (negatif şerefiye) gelir tablosuna yansıtılır.

UFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'ne göre şerefiyenin geri kazanılabilir değerinin kayıtlı değerinden düşük olduğu ve varlıkta değer düşüklüğü göstergesi sayılabilecek hususların var olması durumunda şerefiye ile ilgili olarak değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır. Satın alınan işletmenin faaliyetlerinde ciddi değişiklikler olması, satın alma tarihinde yapılmış olan ileriye dönük tahminler ile fiili sonuçlar arasında ciddi farklılıkların bulunması, satın alınmış olan işletmeye ait ürünün, servisin veya teknolojinin kullanım dışı kalması ve varlığın kayıtlı değerinin geri kazanılabilir olmadığını gösteren diğer benzer hususların bulunması varlıkta değer düşüklüğü göstergesi sayılabilecek hususlar olarak değerlendirilmektedir.

Vergilendirme ve Ertelenmiş Vergi

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

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

Ödenecek cari vergi tutarları, aynı vergi otoritesine ödemiş veya ödenecek olması durumunda peşin ödenen vergi tutarlarıyla netleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü de aynı şekilde netleştirilmektedir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. (bilanço yöntemi/bilanço yükümlülüğü yöntemi) Bu farklar indirilebilir ve vergilendirilebilir olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

Vergisel açıdan indirilebilir gider niteliğindeki bütün geçici farklar için, ileri dönemlerde bu giderlerin indirilmesine yetecek kadar vergiye tabi gelir oluşacağının kuvvetle muhtemel olması gerekmekte ve işlemin bir işletme birleşmesinin parçası olmaması veya borcun ilk muhasebeleştirilmesinden kaynaklanmamış olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Vergiye tabi tüm geçici farklar ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilir. Ancak şerefiyenin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında ortaya çıkan bir varlık veya borcun ilk muhasebeleştirilmesi sırasında ortaya çıkan veya işletme birleşmesi niteliğinde olmayan işlemlerden kaynaklanan geçici farklar için ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmez.

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

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. (Dipnot:34)

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

Ekli Finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının bilanço tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak Finansal tablolara yansıtılmıştır. Emeklilik tazminat giderine dahil edilen faiz maliyeti faaliyet sonuçlarında kıdem tazminatı gideri olarak gösterilmektedir. TMS 19 kapsamında cari dönem hesaplanan aktüeryal kayı kazanç ile ilgili yapılan hesaplamalar ve kullanılan varsayımların detayı Dipnot:24 te açıklanmıştır.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir (Dipnot: 15)

-Hasılat

Gelir, ekonomik faydanın işletmeye geleceğinin muhtemel olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebildiği zaman kaydedilmektedir. Gelirler, indirimler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirlerin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesigerekmetedir.

-Mal Satışı

Satılan malların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Net satışlar, indirimler ve komisyonlar düşüldükten sonraki faturalanmış satış bedelinden oluşmaktadır.

-Hizmet Satışı

Hizmet satışından doğan gelir ölçülebilir bir tamamlanma derecesine ulaşıldığı zaman oluşmuş sayılır. Yapılan anlaşmadan elde edilecek gelirin güvenilir bir şekilde ölçülmediği durumlarda gelir, katlanılan giderlerin geri kazanabilecek tutarı kadar kabul edilir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

-Faiz

Tahsilâtın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış olur.

-Temettü

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

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

Hizmet satışına ilişkin bir işlemin sonucunun güvenilir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, işlemle ilgili hasılat işlemin bilanço tarihi itibarıyla tamamlanma düzeyi dikkate alınarak muhasebeleştirilir.

Bir hizmet işleminin tamamlanma düzeyi çeşitli yöntemler kullanarak belirlenmektedir. İşlemin niteliğine göre, güvenilir biçimde ölçüm sağlayan yöntem kullanılmaktadır. İşlemin niteliğine bağlı olarak bu yöntemler şunlardır;

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

Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri/Giderleri

Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri/giderleri, vadeli satışlar ve alımların üzerinde bulunan finansal gelirler ve giderleri temsil eder. Bu gelirler ve giderler, kredili satış ve alımların süresi boyunca etkin faiz oranı yöntemi ile hesaplanır ve finansman gelir ve giderleri kalemi altında gösterilir.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir. Cari dönemde aktifleştirilen borçlanma maliyeti mevcut değildir.

Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç net dönem karından veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanır. Dönem içinde dolaşımda bulunan hisse adedinin ağırlıklı ortalaması kaynaklarda bir artış oluşturmada basılan hisseler (bedelsiz) göz önünde bulundurularak hesaplanır.

Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar

TFRS 5 kapsamında satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılma kriterlerini sağlayan varlıklar; defter değerleri ile satış için katlanılacak maliyetler düşülmüş gerçeğe uygun değerlerinden düşük olanı ile ölçülür ve söz konusu varlıklar üzerinden amortisman ayırma işlemi durdurulur ve Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılma kriterlerini sağlayan varlıklar finansal durum tablosunda (bilançoda) ayrı olarak sunulur;

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

-Satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan duran varlıkların ölçümü

İşletme satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan bir duran varlığı defter değeri ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile ölçer. Yeni edinilmiş bir varlığın satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılma koşullarını karşılaması halinde ilgili varlığın daha önce sınıflandırılmamış olması koşuluyla ilk muhasebeleştirilmesi sırasında defter değeri (örneğin, maliyeti) ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile ölçülmesi sonucunu doğurur.

-Satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan duran varlıkların sunumu

Bir işletme, satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan bir duran varlığı ve satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan elden çıkarılacak bir varlık grubunun içindeki varlıklarını finansal durum tablosunda (bilançoda) diğer varlıklardan ayrı olarak gösterir. Satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan elden çıkarılacak bir varlık grubuna ilişkin borçlar da finansal durum tablosu (bilançoda) diğer borçlardan ayrı olarak gösterilir. Bu varlık ve borçlar mahsup edilmez ve tek bir tutar olarak gösterilmez. Satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan varlık ve borçların ana sınıfları finansal durum tablosu (bilanço) üzerinde ayrı ayrı veya dipnotlarda açıklanır. İşletme, diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirdiği satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan duran varlık ile ilişkili herhangi bir birikmiş gelir veya gider tutarını ayrı ayrı gösterir. Elden çıkarılacak varlık grubunun, edinildiğinde satış amaçlı sınıflandırma kriterlerine uyan yeni edinilmiş bir bağlı ortaklık olması durumunda, varlık ve borçların ana sınıflamalarına ilişkin açıklamanın yapılması gerekmez. (Dipnot:33)

Finansal Risk Yöntemi

-Tahsilat Riski

Şirket'in tahsilat riski genel olarak ticari alacaklarından dolayı söz konusu olabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeleri ile birlikte piyasa koşulları ışığında değerlendirilmekte ve uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. (Not: 37-38)

-Kur Riski

Kur riski herhangi bir finansal enstrüman değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğmaktadır. Şirket'in işletme yatırım ve finansman faaliyetlerinden doğan dövizli işlemlerinin rapor tarihi itibarıyla bakiyeleri Not 37'de açıklanmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu (-) olduğu için, kurların yabancı para lehine arttığı durumlarda (Yabancı Paranın TL karşısında değer kazandığı durumlarda) yabancı para riski oluşturmaktadır. (Not: 37-38)

-Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin finansal araçlara ilişkin taahhütlerini yerine getirmek için fon temininde güçlüklerle karşılaşma riskini ifade eder. Şirket aktif ve pasiflerini vadesel dağılımını dengeleyerek likidite riskini yönetmektedir. (Not: 37-38)

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. UMS 10, 'Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylara İlişkin Uluslararası Muhasebe Standardı' hükümleri uyarınca bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Grup söz konusu ilgili dipnotlarda açıklamaktadır. (Dipnot:39)

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosu açısından, nakit; işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı kapsar. Nakit benzerleri ise, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan yatırımlardır. Nakit benzerleri, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırımlar amacıyla veya diğer amaçlarla kullanılmayan varlıklardır. Bir varlığın nakit benzeri olarak kabul edilebilmesi için, değeri kesinlikle saptanabilen bir nakde dönüştürülmesi ve değerindeki değişim riskinin ise önemsiz olması şarttır. Buna göre, vadesi 3 ay veya daha az olan yatırımlar nakit benzeri yatırım olarak kabul edilir.

Öz sermayeyi temsil eden menkul kıymetlere yapılan yatırımlar, özünde nakit benzerleri olmadıkça nakit benzeri olarak kabul edilmez (Örneğin, vadesine kısa bir süre kala iktisap edilen ve üzerinde belirli bir itfa tarihi bulunan imtiyazlı hisse senetleri)

Şirket, net varlıklarındaki, değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere nakit akım tabloları düzenlemektedir.

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akımlarını gösterir Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akımlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Faaliyet Bölümlerine Göre Raporlama

Faaliyet bölümü, bir işletmenin;

- (a) Hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği (aynı işletmenin diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere) işletme faaliyetlerinde bulunan,
- (b) Faaliyet sonuçlarının bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlerine ilişkin 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 hasılatının %10'unu veya daha fazlasını oluşturması,
- (b) Raporlanan karının ve zararının mutlak tutarlarını zarar bildirmemiş olan tüm faaliyet bölümlerinin birleştirilerek raporlanmış zararının mutlak rakamlarla %10'u veya daha fazla olması,
- (c) Varlıklarının, tüm faaliyet bölümlerinin toplam varlıklarının %10'u veya daha fazlası olması.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların TMS'ye göre hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, raporlama tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Grup yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem kar veya zarar tablosunda yansıtılmaktadırlar. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

NOT 3: İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2018 yoktur.)

NOT 4: İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (31.12.2018 yoktur.)

NOT 5: FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

Faaliyet bölümü, bir işletmenin;

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

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

- (i) Yukarıdaki paragraflara (a,b ve c paragrafları) uygun olarak belirlenmiş olanları veya ilgili bölümlerin iki veya daha fazlasının bir araya getirilmesinden elde edilen sonuçları ve
- (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.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 5: FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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.

	1 Ocak- 31 Aralık 2019				
	Turizm	Seyahat Acentası	Elektrik Üretim	Eliminasyon	Toplam
Satış Gelirleri	94.717.680	-	5.118.793	-	99.836.473
Satışların Maliyeti(-)	(68.236.517)	-	(2.532.495)	-	(70.769.012)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	26.481.163	-	2.586.298	-	29.067.461
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	-	-	-	-	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	-	-	-	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)	-	-	-	-	-
BRÜT KAR/ZARAR	26.481.163	-	2.586.298	-	29.067.461
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(1.709.745)	-	-	-	(1.709.745)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(8.704.277)	-	(111.471)	-	(8.815.748)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.775.484	-	-	-	4.775.484
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.616.647)	-	(52.394)	-	(1.669.041)
FAALİYET KARI/ZARARI	19.225.978	-	2.422.433	-	21.648.411
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	25.563.555	-	170.202	-	25.733.757
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(53.032.006)	-	(2.457)	-	(53.034.463)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	(8.242.473)	-	2.590.178	-	(5.652.295)

	1 Ocak- 31 Aralık 2018				
	Turizm	Seyahat Acentası	Elektrik Üretim	Eliminasyon	Toplam
Satış Gelirleri	75.058.690	-	3.281.460	-	78.340.150
Satışların Maliyeti(-)	(53.993.067)	-	(2.718.249)	-	(56.711.316)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	21.065.623	-	563.211	-	21.628.834
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	-	-	-	-	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	-	-	-	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)	-	-	-	-	-
BRÜT KAR/ZARAR	21.065.623	-	563.211	-	21.628.834
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(1.725.114)	-	-	-	(1.725.114)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.568.723)	-	(87.747)	-	(3.656.470)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.160.851	-	-	-	3.160.851
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(6.890.934)	-	(36.305)	-	(6.927.239)
FAALİYET KARI/ZARARI	12.041.703	-	439.159	-	12.480.862
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	37.767.560	-	84.703	-	37.852.263
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(92.590.532)	-	(2.752)	-	(92.593.284)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	(42.781.269)	-	521.110	-	(42.260.159)

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 6: NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2019	31.12.2018
Kasa	101.742	92.891
TL	33.026	81.943
EURO	31.522	4.596
USD	36.999	6.219
GBP	194	133
Banka Hesapları	2.690.402	1.872.577
Vadesiz Banka Hesapları	1.173.714	1.855.928
TL	422.515	652.760
EURO	333.409	830.161
USD	417.264	372.375
GBP	-	-
CHF	526	632
Vadeli Banka Hesapları	1.516.688	16.650
TL	-	16.650
EURO	1.516.688	-
USD	-	-
Diğer Hazır Değerler	351.246	-
Diğer Menkul Kıymetler	-	-
Toplam	3.143.390	1.965.469

NOT 7: FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	31.12.2019	31.12.2018
Bankalardan Bloke Mevduat Alacakları	3.704.238	2.576.500
Toplam	3.704.238	2.576.500

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Kaydedilen Varlıklar

	Hisse Oranı %	31.12.2019	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

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

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 8 :FİNANSAL BORÇLAR

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Kısa Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri		10.706.382
U.V.Banka Kredilerinin Anapara		
Taksit ve Faizleri		59.354.290
Diğer Finansal Yükümlülükler	33.256	-
Toplam	33.256	70.060.672

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri	-	97.264.608
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Toplam	-	97.264.608

TOPLAM	33.256	167.325.280
---------------	---------------	--------------------

Kısa Vadeli Banka Kredileri:

		<u>Orijinal para cinsi</u>		<u>TL karşılığı</u>		<u>Ortalama Faiz Oranı</u>	
		<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Banka Kredileri/TL	TL	1.768.811	6.105.991	1.768.811	6.105.991	12,44%	20,00%
Banka Kredileri/AVRO	AVRO	5.787.546	9.605.947	38.490.652	57.904.646	6,27%	8,00%
Banka Kredileri/USD	USD	-	1.150.000	-	6.050.035	0,00%	7,50%
	TOPLAM			40.259.463	70.060.672		

Uzun Vadeli Banka Kredileri:

		<u>Orijinal para cinsi</u>		<u>TL karşılığı</u>		<u>Ortalama Faiz Oranı</u>	
		<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Banka Kredileri/TL	TL	2.181.358	3.830.608	2.181.358	3.830.608	12,44%	11,65%
Banka Kredileri/AVRO	AVRO	13.150.000	15.500.000	87.455.390	93.434.000	6,27%	8,00%
Banka Kredileri/USD	USD	-	-	-	-	0,00%	0,00%
	TOPLAM			89.636.748	97.264.608		

31.12.2019 tarihi itibarıyla döviz cinsinden alınan kredilerinin ödeme planı aşağıdaki gibidir.

Uzun Vadeli Krediler (*)

VADE YILI	AVRO	TL KARŞILIĞI	BANKA ADI
2021	2.500.000 EUR	16.626.500 TL	ODEABANK
2022	2.600.000 EUR	17.291.560 TL	ODEABANK
2023	2.750.000 EUR	18.289.150 TL	ODEABANK
2024	2.900.000 EUR	19.286.740 TL	ODEABANK
2025	2.400.000 EUR	15.961.440 TL	ODEABANK
2026		2.181.358 TL	VAKIFBANK
TOPLAM	13.150.000 EUR	89.636.748 TL	

U.V. Banka Kredilerinin Anapara Taksit ve Faizleri (*)

VADE YILI	DÖVİZ	TL KARŞILIĞI	BANKA ADI
2020	2.350.000 EUR	15.628.910 TL	ODEABANK
2020	37.546 EUR	249.702 TL	ODEABANK
2020	3.400.000 EUR	22.612.040 TL	EXİMBANK
2020		8.947 TL	VAKIFBANK
2020		26.575 TL	VAKIFBANK
2020		1.733.290 TL	VAKIFBANK
TOPLAM	5.787.546	40.259.463 TL	

(*) Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar (No:33) dipnotunda açıklandığı üzere kredi yükümlülüklerinden ilgili olanlar 31.12.2019 döneminde satış amaçlı sınıflandırılan duran varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler olarak sınıflandırılmıştır. Sınıflama öncesi, kredilerin ödeme ve vade görünümü yukarıdaki şekildedir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 9: ERTELENMİŞ GELİRLER

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler		
Gelecek Aylara Ait Gelirler	52.404	37.428
Alınan Sipariş Avansları (*)	110.773	37.129.474
	163.177	37.166.901

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükler		
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	14.133	18.959
	14.133	18.959

(*) Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar (No:33) dipnotunda açıklandığı üzere alınan sipariş avanslarından ilgili olanlar 31.12.2019 döneminde satış amaçlı sınıflandırılan duran varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler olarak sınıflandırılmıştır.

NOT 10:TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (*)	733.430	3.452.023
Alacak Senetleri	169.614	12.575.726
Alacak Senetleri Reeskontu(-)	(9.464)	(31.119)
Şüpheli Alacaklar	8.353.721	8.324.873
Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	(8.353.720)	(8.324.873)
	893.581	15.996.630

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar (*)	891.935	2.585.605
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	444.781	444.781
Borç Senetleri	-	5.405.278
Borç Senetleri Reeskontu(-)	(27.955)	(362.523)
Diğer Ticari Borçlar	-	132
	1.308.761	8.073.273

(*) Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar (No:33) dipnotunda açıklandığı üzere ilişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardan ilgili olanlar 31.12.2019 döneminde satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar olarak sınıflandırılmıştır.

(*) Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar (No:33) dipnotunda açıklandığı üzere ilişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardan ilgili olanlar 31.12.2019 döneminde satış amaçlı sınıflandırılan duran varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler olarak sınıflandırılmıştır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 11: DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

<u>Diğer Kısa Vadeli Alacaklar</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	17.824.128	21.890.143
Verilen Depozito ve Teminatlar (İlişk.Olmayan Tarf. Diğ. Al.)	372.023	392.188
Diğer Çeşitli Alacaklar (İlişk.Olmayan Tarf. Diğ. Al.)	161.373	160.608
	18.357.524	22.442.940

<u>Diğer Uzun Vadeli Alacaklar</u>	<u>31.12.2019</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>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	30.310	19.590
Diğer Çeşitli Borçlar	22.981	21.326
	53.291	40.916

NOT 12: CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

<u>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Peşin Ödenen Vergiler	382.666	765
	382.666	765

NOT 13: STOKLAR

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
İlk Madde ve Malzemeler (*)		- 577.265
Toplam		- 577.265

(*) Stoklar, Otelde kullanılacak ve kısa sürede tüketilecek olan yiyecek, içecek, temizlik malzemeleri, yakıt ve kırtasiye malzemeleri gibi ürünler ile inşaat malzemelerinden oluşmaktadır. Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar (No:33) dipnotunda açıklandığı üzere stoklardan ilgili olanlar 31.12.2019 döneminde satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar olarak sınıflandırılmıştır.

NOT 14: PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Verilen Sipariş Avansları	155.153	847.636
Gelecek Aylara Ait Giderler	266.479	62.514
	421.632	910.150

<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Verilen Sipariş Avansları	461.706	490.821
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	6.795
	461.706	497.616

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 15: KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

<u>Kısa Vadeli Karşılıklar</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar (*)	-	122.099
	-	122.099

<u>Uzun Vadeli Karşılıklar</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar (*)	-	2.379.726
	-	2.379.726

(*) Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar (No:33) dipnotunda açıklandığı üzere Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa ve Uzun Vadeli Karşılıklar 31.12.2019 döneminde satış amaçlı sınıflandırılan duran varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler olarak sınıflandırılmıştır.

NOT 16: ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Yoktur.(31.12.2018 Yoktur.)

NOT 17: YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

<u>Maliyetler</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik(*)</u>	<u>31.12.2019</u>
Arazi ve Arsalar	-	-	-	-	-	-
Binalar	464.946	-	-	-	-	464.946
	464.946	-	-	-	-	464.946

<u>Maliyetler</u>	<u>01.01.2018</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik(*)</u>	<u>31.12.2018</u>
Arazi ve Arsalar	985.257	-	-	-	-985.257	-
Binalar	790.226	-	-325.280	-	-	464.946
	1.775.483	-	-325.280	-	-985.257	464.946

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

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 18: MADDİ DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyetler</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Satış Amaçlı Sınıflandırılan M.D.V (****)</u>	<u>31.12.2019</u>
Arazi ve Arsalar	906.000	16.121.040	-	-	-	17.027.040
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	18.131.526	-	-	-	(10.887.094)	7.244.432
Binalar	38.254.121	-	-	-	(36.754.121)	1.500.000
Makine, tesis ve cihazlar	8.582.706	-	-	-	(1.593.110)	6.989.596
Taşıtlar	1.248.025	272.230	-	-	(1.303.367)	216.888
Demirbaşlar	23.835.500	3.043.560	-	-	(25.134.425)	1.744.635
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	111.051	-	-	-	111.051
Utopya World Otel Değer Artışı (**)	209.238.263	-	-	-	(209.238.263)	-
Çukurçayı HES Değer Artışı (***)	30.029.125	-	-	-	-	30.029.125
	330.225.266	19.547.881	-	-	(284.910.380)	64.862.766

<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Satış Amaçlı Sınıflandırılan M.D.V (****)</u>	<u>31.12.2019</u>
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	5.878.169	910.207	-	-	(4.050.156)	2.738.220
Binalar	9.132.283	836.316	-	-	(9.987.965)	(19.366)
Makine, tesis ve cihazlar	7.702.195	479.200	-	-	(1.285.925)	6.895.470
Taşıtlar	927.541	175.261	-	-	(808.923)	293.879
Demirbaşlar	17.595.337	2.756.567	-	-	(19.170.327)	1.181.577
Yeniden Değerleme Amortismanları	6.095.755	4.368.916	-	-	(8.611.189)	1.853.482
	47.331.280	9.526.467	-	-	-43.914.485	12.943.262
Net Kayıtlı Değeri	282.893.986	10.021.414	-	-	-240.995.895	51.919.503

<u>Maliyetler</u>	<u>01.01.2018</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon Değişiklik(*)</u>	<u>31.12.2018</u>
Arazi ve Arsalar	3.902.775	900.000	-	-	(3.896.775)	906.000
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	13.485.624	417.500	-	4.228.402	-	18.131.526
Binalar	38.841.840	-	(14.784)	-	(572.935)	38.254.121
Makine, tesis ve cihazlar	7.863.055	181.529	-	552.340	(14.218)	8.582.706
Taşıtlar	1.604.223	-	(225.143)	-	(131.055)	1.248.025
Demirbaşlar	21.238.652	3.220.956	-	(552.340)	(71.768)	23.835.500
Yapılmakta Olan Yatırımlar	1.571.622	2.656.780	(4.228.402)	-	-	-
Utopya World Otel Değer Artışı (**)	171.816.635	37.421.628	-	-	-	209.238.263
Çukurçayı HES Değer Artışı (***)	27.981.617	2.047.508	-	-	-	30.029.125
	288.306.043	46.845.901	(4.468.329)	4.228.402	(4.686.752)	330.225.266

<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	<u>01.01.2018</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon Değişiklik (*)</u>	<u>31.12.2018</u>
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	4.968.847	909.322	-	-	-	5.878.169
Binalar	8.186.007	1.012.579	(3.280)	-	(63.023)	9.132.283
Makine, tesis ve cihazlar	6.843.542	858.653	-	-	-	7.702.195
Taşıtlar	957.529	232.659	(163.178)	-	(99.468)	927.541
Demirbaşlar	14.796.763	2.857.217	-	-	(58.643)	17.595.337
Yeniden Değerleme Amortismanları	2.245.804	3.849.951	-	-	-	6.095.755
	37.998.492	9.720.381	-166.458	-	(221.135)	47.331.280
Net Kayıtlı Değeri	250.307.554	37.125.520	-4.301.871	4.228.402	(4.465.617)	282.893.984

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 18: MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

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

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

(****) Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar (No:33) dipnotunda açıklandığı üzere Maddi Duran Varlıklardan ilgili olanlar 31.12.2019 döneminde satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar olarak sınıflandırılmıştır.

NOT 19: MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyetler</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik(*)</u>	<u>31.12.2019</u>
Haklar	555.600	-	-	-	-	555.600
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51.335	-	-	-	-	51.335
	606.935	-	-	-	-	606.935

<u>Birikmiş amortismanlar</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik(*)</u>	<u>31.12.2019</u>
Haklar	-473.830	-37.003	-	-	-	-510.833
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-51.335	-	-	-	-	-51.335
	-525.165	-37.003	-	-	-	-562.168

Net Kayıtlı Değeri	81.770	-37.003	-	-	-	44.767
---------------------------	---------------	----------------	----------	----------	----------	---------------

<u>Maliyetler</u>	<u>01.01.2018</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik(*)</u>	<u>31.12.2018</u>
Haklar	561.700	-	-	-	-6.100	555.600
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51.335	-	-	-	-	51.335
	613.035	-	-	-	-6.100	606.935

<u>Birikmiş amortismanlar</u>	<u>01.01.2018</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik(*)</u>	<u>31.12.2018</u>
Haklar	-443.109	-36.821	-	-	6.100	-473.830
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-51.335	-	-	-	-	-51.335
	-494.444	-36.821	-	-	6.100	-525.165

Net Kayıtlı Değeri	118.591	-36.821	-	-	-	81.770
---------------------------	----------------	----------------	----------	----------	----------	---------------

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

NOT 20: ŞEREFIYE

Yoktur. (31.12.2018 Yoktur.)

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 21: CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2018 Yoktur.)

NOT 22-23: TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a-) Şirketin aktif değerleri üzerindeki mevcut bulunan ipotekler:

31.12.2019						
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
Alanya Kargıcak 192 Ada/1 Parsel	2. Der.	Kredi Tem.	30.06.2017	Otel	5.000.000 €	
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	2.Der.	Kredi Tem.	3.11.2011	Daire	400.000	400.000
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	2.Der.	Kredi Tem.	3.11.2011	Daire	1.000.000	1.000.000
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	2.Der.	Kredi Tem.	3.11.2017	Daire	500.000	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	1. Der.	Kredi Tem.	5.12.2006	Dükkan	500.000	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	2.Der.	Kredi Tem.	23.06.2008	Dükkan	300.000	300.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	3. Der	Kredi Tem.	18.08.2011	Dükkan	500.000	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 10.no.lu	1. Der.	Kredi Tem.	10.06.2011	Dükkan	500.000	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 10. no.lu	2.Der.	Kredi Tem.	10.06.2011	Dükkan	250.000	-
TL Cinsinden Toplam						253.700.000 TL

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

31.12.2019							
	Başlangıç	Bitiş	Veriliş	Para		Veren	Verilen
Cinsi	Tarihi	Tarihi	Nedeni	Birimi	Tutarı	Banka	Yer
Teminat Mektubu	8.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	1.577 TL	Bayındırbank	Aski
Teminat Mektubu	8.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	2.000 TL	Şekerbank	Aski
Teminat Mektubu	19.02.2015	süresiz	Personel Alacak Davası	TL	17.643 TL	İş Bankası	Alanya 3.İcra Dairesi
Teminat Mektubu	15.07.2014	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	3.444.156 TL	Vakıflar Bankası	Orman Bakanlığı
Teminat Mektubu	18.12.2016	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	65.531 TL	Vakıflar Bankası	Orman Bakanlığı
Teminat Mektubu	13.05.2016	süresiz	Akdeniz Elektrik Dağ.A.Ş.	TL	71.691 TL	Odeabank	Akdeniz Elektrik Üretim A.Ş.
Teminat Mektubu	22.02.2017	süresiz	Sgk Borçları	TL	600.000 TL	Odeabank	Antalya SGK İl Müdürlüğü
Teminat Mektubu	12.07.2019	sürelili	Eximbank Kredi Teminatı	EURO	29.387.475 TL	Odeabank	Odeabank Ankara Kurumsal
TL Cinsinden Toplam					33.590.073 TL		

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 22-23: TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

a-) 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	-
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	2.Der.	Kredi Tem.	3.11.2011	Daire	1.000.000	1.000.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	1. Der.	Kredi Tem.	5.12.2006	Dükkan	500.000	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	2.Der.	Kredi Tem.	23.06.2008	Dükkan	300.000	300.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	3. Der	Kredi Tem.	18.08.2011	Dükkan	500.000	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 10.no.lu	1. Der.	Kredi Tem.	10.06.2011	Dükkan	500.000	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 10. no.lu	2.Der.	Kredi Tem.	10.06.2011	Dükkan	250.000	-
TL Cinsinden Toplam						252.800.000 TL

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

31.12.2018							
	Başlangıç	Bitiş	Veriliş	Para		Veren	Verilen
Cinsi	Tarihi	Tarihi	Nedeni	Birimi	Tutarı	Banka	Yer
Teminat Mektubu	8.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	1.577 TL	Bayındırbank	Aski
Teminat Mektubu	8.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	2.000 TL	Şekerbank	Aski
Teminat Mektubu	1.10.2010	süresiz	Tedaş Elektrik için	TL	10.000 TL	Halk Bankası	Antalya/Tedaş
Teminat Mektubu	19.02.2015	süresiz	Personel Alacak Davası	TL	17.643 TL	İş Bankası	Alanya 3.İcra Dairesi
Teminat Mektubu	15.07.2014	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	3.444.156 TL	Vakıflar Bankası	Orman Bakanlığı
Teminat Mektubu	18.12.2016	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	65.531 TL	Vakıflar Bankası	Orman Bakanlığı
Teminat Mektubu	13.05.2016	süresiz	Akdeniz Elektrik Dağ.A.Ş.	TL	71.691 TL	Odeabank	Akdeniz Elektrik Üretim A.Ş.
Teminat Mektubu	22.02.2017	süresiz	Sgk Borçları	TL	600.000 TL	Odeabank	Antalya SGK İl Müdürlüğü
Teminat Mektubu	12.07.2019	sürelili	Eximbank Kredi Teminatı	EURO	29.387.475 TL	Odeabank	Odeabank Ankara Kurumsal
TL Cinsinden Toplam							33.600.073 TL

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 24: ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Kısa Vadeli Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
Personele Borçlar	63.640	311.878
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	23.685	12.205
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş SSK Vergi ve Diğer Yükümlülükler	10.904	139.528
	98.228	463.611

Uzun Vadeli Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
Kıdem Tazminatı Karşılığı(**)	-	2.379.726
	-	2.379.726

	31.12.2019	31.12.2018
İskonto oranı	2,16%	0,61%
Emeklilik olasılığının tahmini	100,00%	100,00%

Kıdem Tazminatı Karşılığı Hareket Tablosu:

	31.12.2019	31.12.2018
Açılış Bakiyesi(*)	2.379.726	1.741.554
Hizmet Gideri	645.403	381.406
Faiz Gideri	362.790	469.520
Dönem İçi İptal/Ödemeler	-453.785	-204.918
Aktüeryal Fark	-3.681	-7.836
Kapanış Bakiyesi(**)	2.930.452	2.379.726
Vergi Etkisi	-810	-1.724
Net Aktüeryal Kayıp/Kazanç	-2.871	-6.112

Emeklilik Planları

31.12.2019 tarihi itibarıyla yoktur.

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

(**) Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar (No:33) dipnotunda açıklandığı üzere kıdem tazminat yükümlülükleri satış amaçlı sınıflandırılan duran varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler olarak sınıflandırılmıştır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 25: DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Diğer Varlıklar	31.12.2019	31.12.2018
Gelir Tahakkukları	-	75.493
Devreden KDV	90.045	208.643
İş Avansları	27.887	10.387
Personel Avansları	1.270	67.445
	119.202	361.968

Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler	31.12.2019	31.12.2018
Gider Tahakkukları (*)	-	5.897.227
Diğer Vergiler	6.351	3.645.276
	6.351	9.542.503

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

NOT 26: ÖZKAYNAKLAR

A-Ödenmiş Sermaye	%	31.12.2019
Zekai Dursun	52,00%	13.000.000
Zeynep Didem Petekkaya	1,60%	400.000
Nejat Recai Dursun	3,20%	800.000
Ayşegül Dursun	1,60%	400.000
Süheyla Dursun	0,80%	200.000
Mine Lök Beyaz	0,80%	200.000
Halka Açık Kısım	40,00%	10.000.000
SERMAYE		25.000.000

	%	31.12.2018
Zekai Dursun	52,00%	13.000.000
Zeynep Didem Petekkaya	1,60%	400.000
Nejat Recai Dursun	3,20%	800.000
Ayşegül Dursun	1,60%	400.000
Süheyla Dursun	0,80%	200.000
Mine Lök Beyaz	0,80%	200.000
Halka Açık Kısım	40,00%	10.000.000
SERMAYE		25.000.000

B-Hisse Senedi İhraç Primleri	31.12.2019	31.12.2018
	12.174.427	12.174.427
SERMAYE	12.174.427	12.174.427

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 26: ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

D-Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	31.12.2019	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	-	-
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman	-3.286.295	-3.132.474
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman Ertelenmiş Vergisi	328.630	313.247
Utopia World Otel Yeniden Değerleme	180.892.996	183.850.661
	31.12.2019	31.12.2018
Çukurçay HES Yeniden Değerleme	16.386.931	17.124.884
Çukurçay HES Yeniden Değerleme Ert. Vergi etkisi	-1.638.692	-1.712.488
Kurumlar Vergisi Etkisi	-	-
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman	-717.477	-717.477
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman Ertelenmiş Vergisi	71.748	71.748
Çukurçay HES Yeniden Değerleme	14.102.510	14.766.667
Duran Varlık Değer Artış Fonu	194.995.506	198.617.327
E-Tanımlanmış Fayda Plan.Yen.Değ.Kazanç/Kayıp	31.12.2019	31.12.2018
	-666.172	-669.853
	-666.172	-669.853
F-Tanımlanmış Fayda Plan.Yen.Değ.Kazanç/Kayıp Vergi Etkisi	31.12.2019	31.12.2018
	146.558	147.368
	146.558	147.368
G-Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	31.12.2019	31.12.2018
I. Tertip Yasal Yedek Akçe	243.597	243.597
II. Tertip Yasal Yedek Akçe	-	-
Toplam	243.597	243.597

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

H-NET KAR/ZARAR

	31.12.2019	31.12.2018
Önceki Dönem Karı/Zararı	(133.746.503)	(97.436.795)
Azınlık payındaki değişim	-	-
Kurumlar Vergisi Etkisi	-	-
Yeniden Değerleme Fonu Amortismanı	3.603.394	3.464.956
Konsolidasyondan Çıkış	18.428	767.206
Dönem Karı/Zararı	(5.137.225)	(40.541.870)
Toplam Kar/Zarar	-135.261.907	-133.746.503

I- KONTROL GÜCÜ OLMAYAN PAYLAR

Azınlık paylarının hesap dönemleri itibarıyla hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	31.12.2019	31.12.2018
Dönem Başı Bakiyesi	308.417	762.783
Konsolidasyondan Çıkış	-18.428	-478.715
Ana Ortaklık Dışı Kar/Zarar	45.886	24.349
Dönem Sonu Bakiyesi	335.875	308.417

J-KAR ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK DİĞER KAPSAMLI GELİRLER

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	4.024.247	35.598.708
Tanımlanmış Fayda Planları Yen. Ölçüm Kazançları/Kayıpları	-2.868	40.153
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	-402.426	-3.559.871
	3.618.953	32.078.990

NOT 27: SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

1 Ocak 2019-31 Aralık 2019

	Turizm	Seyahat Acentası	Elektrik Üretim	Eliminasyon	Toplam
Satış Gelirleri	96.723.864	-	5.118.793	-	101.842.658
Satışlardan iade indirimler ve iskontolar (-)	(2.006.185)	-	-	-	(2.006.185)
Satışların Maliyeti	(68.236.517)	-	(2.532.495)	-	(70.769.012)
Brüt Satış Karı/Zararı	26.481.162	-	2.586.298	-	29.067.461

1 Ocak 2018-31 Aralık 2018

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	-1.709.745	-1.725.114
Genel Yönetim Giderleri	-8.815.748	-3.656.470
Araştırma Geliştirme Giderleri	-	-
Toplam	-10.525.493	-5.381.584

NOT 29: NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

A-PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Personel Giderleri	449.539	222.716
Reklam Giderleri	1.201.953	1.234.964
Konaklama Giderleri	31.814	177.816
Diğer Giderler	26.439	89.618
Toplam	1.709.745	1.725.114

B-GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Belediye, Vergi, Resim ve Harç Giderleri	461.605	409.970
Amortisman Giderleri	212.009	235.405
Konaklama, Seyahat ve Ulaşım Giderleri	58.840	208.211
Müşavirlik, Avukatlık, Dan.ve Denetim Giderleri	184.630	70.957
Personel Giderleri	1.510.651	712.174
Diğer Giderler	6.388.013	2.019.752
Eliminasyon	-	-
Toplam	8.815.748	3.656.470

NOT 30: DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Sigorta Gelirleri	-	-
Komisyon Gelirleri	-	-
Maddi Duran Varlık Satış Karı	-	1.030.186
Diğer Gelir ve Karlar	4.366.403	1.975.097
Konusu Kalmayan Karşılıklar	409.081	155.568
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	4.775.484	3.160.851

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Maddi Duran Varlık Satış Zararı	-	-
Komisyon Giderleri	-	-
Karşılık Giderleri	(1.328.089)	(6.551.916)
Önceki Dönem Gider ve Zararları	(200)	(10.208)
Diğer Gider ve Zararlar	(340.752)	(365.115)
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar	-1.669.041	-6.927.239

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 31: FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Faiz Gelirleri	2.828.815	3.586.735
Kur Farkı Geliri	22.680.135	33.852.938
Reeskont Faiz Gelirleri	224.808	412.589
Menkul Kıymet Satış Karı	-	-
Finansal Gelirler Toplamı	25.733.757	37.852.263

NOT 32: FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Kur Farkı Gideri	-40.750.105	-81.821.919
Reeskont Faiz Giderleri	-371.987	-195.356
Finansman Giderleri	-11.912.372	-10.576.009
Finansal Giderler Toplamı	-53.034.463	-92.593.284

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

Şirket Kamuyu Aydınlatma Platformunda farklı dönemlerde yaptığı açıklamalar ile şirkete ait Utopia World Hotel' in satışı, kiralınması veya yeni bir ortak alınması, şirket hisselerinin tamamının satışını da içeren farklı alternatiflerin değerlendirilebilmesi suretiyle şirkete sermaye aktarılması gündemiyle arayışlara girdiğini beyan etmiştir.

Bu süreçte olası potansiyel alıcı olarak görüşülen ATG Anex Tourism Group' un ilgili şirketi Adalı Otelcilik Turizm Ticaret A.Ş. ile 04.12.2018 tarihinde Satın Alma Opsiyonlu Kiralama Ön Sözleşmesi imzalandığı duyurulmuş, süreç daha sonra Utopia World Hotel' in kiralınması yerine satın alınması olarak devam ettirilmiştir. Satış ve devrin gerçekleşmesi için gerekli olan Cumhurbaşkanlığı izni, Rekabet Kurumu izni ve otelin tahsisli orman arazisi üzerinde kurulu olması sebebiyle Tarım ve Orman Bakanlığı izni süreçlerine başlanmıştır.

Şirket 11.9.2019 tarihli açıklamasında Utopia World Hotel' in devri için ilgili makamlara yaptıkları başvuru üzerine Alanya Orman İşletme Müdürlüğü tarafından hazırlanan inceleme raporunun tamamlandığı ve buna müteakip Alanya Orman İşletme Müdürlüğü ve Antalya Orman Bölge Müdürlüğü' nce devre ilişkin bir sakınca bulunmadığına dair görüş yazısının Orman Genel Müdürlüğüne iletiliği bilgisinin Şirket yetkililerince şifahen öğrenildiği ifade edilmiştir.

Şirketin 1.11.2019 tarihli açıklamasında ise Rekabet Kurumu' na yapılan izin başvurusunun 31.10.2019 tarihli toplantıda görüşüldüğü, rekabete aykırılık teşkil etmediğinden ilgili işleme izin verildiği ve 19-37/557-229 sayı ile karara bağlandığının Şirkete 01.11.2019 tarihinde tebliğ edilerek bilgilendirildiği ifade edilmiştir. Rekabet Kurumu onayından sonra satış için sadece Cumhurbaşkanlığı onayı kaldığı ve Cumhurbaşkanlığı onayıyla birlikte satış ve devir işlemlerinin tamamlanacağı ifade edilmiştir. Kamuoyuna açıklanan tüm bu gelişmelerden sonra Utopia World Hotel' in satışı TFRS 5 kapsamında değerlendirilmiştir;

-Varlık satışının bir yıl içerisinde gerçekleşmesinin kuvvetle bekleniyor olması,
-Alıcıların tespiti ve planın tamamlanmasına yönelik aktif bir programın başlatılmış olması,
-Satılması planlanan duran varlıkların makul bir fiyattan (gerçeğe uygun değeriyle uyumlu olarak) satılmasının planlanması,
-Yönetimin satışı taahhüt etmiş olması (yetkili kurulları tarafından satış kararı alınması ve ilgili duran varlık/varlıkların satışı ile ilgili plan ve duyuruların yapılmış olması),
gibi şartların yerine getirilmesiyle birlikte TFRS 5 kapsamında “Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar” sınıflaması yapılmıştır.

Satışın konu duran varlık; Utopia World Hotel binası, işletmesinde kullanılan tüm tesis makine ve cihazları, araçları, demirbaşları olup ilgili satışa konu duran varlıkları 01.11.2019 tarihi itibarıyla “Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar” olarak sınıflandırılmıştır. Utopia World Hotel' in satışıyla ilgili olarak bilanço tarihinden sonra 14.01.2020 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında satış pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve Utopia World Hotel' in ATG Anex Tourism Group bünyesindeki Adalı Otelcilik Turizm Ticaret A.Ş.' ne toplamda 35.950.000 Avro tutara satılması işlemi oy birliği ile kabul edilmiştir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 33: SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER (DEVAMI)

TFRS 5' e göre sınıflandırma yapılmadan önce TMS 16' çerçevesinde varlığın net defter değeri ile satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olan net defter değeri dikkate alınmıştır.

a- Satış Amaçlı Sınıflandırılan Maddi Duran Varlıklar

Maliyetler	31.12.2019	31.12.2018
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	10.887.094	-
Binalar	36.754.121	-
Makine, tesis ve cihazlar	1.593.110	-
Taşıtlar	1.303.367	-
Demirbaşlar	25.134.425	-
Utopya World Otel Değer Artışı (*)	209.238.263	-
	284.910.380	-

Birikmiş Amortismanlar	İlaveler	31.12.2018
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	4.050.156	-
Binalar	9.987.965	-
Makine, tesis ve cihazlar	1.285.925	-
Taşıtlar	808.923	-
Demirbaşlar	19.170.327	-
Yeniden Değerleme Amortismanları	8.611.189	-
	43.914.485	-
Net Kayıtlı Değeri	240.995.895	-

b-Satış Amaçlı Sınıflandırılan Diğer Varlıklar

	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	30.309.877	-
İlk Madde Malzeme	1.448.353	-
Verilen Sipariş Avansları	61.723.243	-
	93.481.473	-
	334.477.368	-

c-Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler

	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5.275.275	-
Uzun Vad.Kredilerin Anapara Taksit Ödemeleri	40.259.463	-
Uzun Vadeli Banka Kredileri	89.636.748	-
Personele Borçlar	570.101	-
Alınan Sipariş Avansları	173.011.989	-
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vad.Karşılıklar	363.739	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	831.352	-
Gider Tahakkukları	1.893.828	-
Borç Senetleri Reeskontu	(165.734)	-
Diğer borç ve Gider karşılıkları	118.090	-
Kıdem Tazminat Karşılığı	2.930.452	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18.438.887	-
	333.164.190	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 34: VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi oranı 2019 yılında %22'dir. Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar payları (temettüleri) stopaja tabi değildir. Bunların dışında yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir Kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan gayrimenkullerin ve iştirak hisseleri, kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan hakkı satışından doğan kazancın %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi ve satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekmektedir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

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

	31.12.2019	31.12.2018
Cari Dönem Vergi Karşılıkları	-	-
Peşin Ödenmiş Vergiler	382.666	765
Toplam	382.666	765

Gelir tablosunda yer alan vergi geliri/gideri aşağıda özetlenmiştir.

	31.12.2019	31.12.2018
Ertelenmiş Vergi (**)	542.529	1.724.211
Toplam Vergi Geliri / Gideri	542.529	1.724.211

Grubun kurumlar vergisi beyannamelerinin yıllar itibarıyla dökümü aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018
Beyan Edilen Ticari Kazanç / (Zarar)	-4.492.360	-33.610.338
İlaveler(+)	4.086.442	919.959
İndirimler(-)	731.612	928.264
Mali Kar/Zarar	-1.137.530	-33.618.643
Kullanılan Mali Zararlar(-)	-	-
Yatırım İndirimi(-)	-	-
Vergi Matrahı	-	-
Vergi Oranı	22%	22%
Vergi Karşılık Tutarı	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 34: VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAMI)

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

	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Reeskont Faiz Giderleri	-	31.119	-	6.846
Şüpheli Alacak Karşılıkları	-	(7.114.710)	-	1.565.236
Reeskont Faiz Gelirleri	(27.955)	(362.523)	(6.150)	(79.755)
Duran Varlıklara İlgili Düzeltmeler	(399.968)	2.008.602	87.993	(441.892)
Kıdem Tazminatı Karşılıkları		2.379.726	-	523.540
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu(*)		209.238.263	-	(20.923.826)
Yeniden Değerleme Amortisman	(1.853.482)	(6.095.755)	185.348	609.576
Çukurçay Hes Değer Artışı(*)	30.029.125	30.029.125	(3.002.913)	(3.002.913)
Gelir Tahakkuku(**)	-	-	-	-
Diğer		122.099	-	26.862
Toplam	27.747.720	230.235.946	-2.735.721	-21.716.327

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Dönem Başı	(21.716.327)	(19.490.304)
Ertelenen vergi (gideri)/geliri	542.529	1.724.211
Vergi Kanunlarındaki Değişiklik	-	-
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	18.840.503	(15.150)
Diğer Kapsamlı Gelir Vergi Etkisi	(402.426)	(3.935.084)
Toplam	-2.735.721	-21.716.327

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

NOT 35: HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Net Dönem Karı / Zararı	(5.137.225)	(40.541.870)
Herbiri 1 TL Nominal Değerli Hisse Sayısı	25.000.000	25.000.000
Hisse Başına Kazanç/Zarar	-0,20	-1,62

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 36: İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	779.316	1.065.710
	779.316	1.065.710

(*) 2018-2019 yılında yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarına ödenen ücret raporlanmıştır.

NOT 36: İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

1 Ocak – 31 Aralık 2019								
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	-	12.489.662	-	-	-	30.310	-	-
Nejat Recai Dursun	-	2.957.966	-	-	-	-	-	-
Ayşegül Dursun Karaca	-	1.194.275	-	-	-	-	-	-
Mine Lök Beyaz	-	54.323	-	-	-	-	-	-
Zeynep Didem Petekkaya	-	35.476	-	-	-	-	-	-
<u>İş Ortaklıkları</u>								
Zedur İnş. Turizm Tic. Ltd. Şti.		1.092.426			-			
Utopya İnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.	-		-	-	444.781	-	-	-
	-	17.824.128	-	-	444.781	30.310	-	-

1 Ocak – 31 Aralık 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	-	-	1.615.421	-	-	-	-	-
Nejat Recai Dursun	-	-	534.834	-	-	-	-	-
Ayşegül Dursun Karaca	-	-	525.784	-	-	-	-	-
Mine Lök Beyaz	-	-	6.377	-	-	-	-	-
Zeynep Didem Petekkaya	-	-	4.152	-	-	-	-	-
	-	-	2.686.568	-	-	-	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 36: İLİŞKİLİ TARAF
AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

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	-	-	-	19.590	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Utopya İnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.	-	-	-	-	444.781	-	-	-
	-	21.890.143	-	-	444.781	19.590	-	-
<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.	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 37: FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU

	31.12.2019					31.12.2018				
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)					TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)				
		USD	EUR	CHF	GBP		USD	EUR	CHF	GBP
1.Ticari Alacaklar	30.978.878	24.820	4.635.889	-	-	14.831.155	1.156.553	1.451.003	-	-
2. Finansal Varlıklar	4.691.972	76.477	637.087	86	25	3.790.624	71.965	565.902	118	20
2a.Parasal Finansal Varlıklar(Kasa,Banka hesapları dahil)	4.691.972	76.477	637.087	86	25	3.790.624	71.965	565.902	118	20
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.Diğer	55.578.537	218.250	8.152.089	10.800	-	57.620	-	-	10.800	-
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	91.249.387	319.547	13.425.065	10.886	25	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)	91.249.387	319.547	13.425.065	10.886	25	18.632.578	1.228.518	2.016.905	10.918	20
10.Ticari Borçlar	114.874.943	42.820	17.234.623	-	-	36.897.354	3.134.549	3.385.336	-	-
11.Finansal Yükümlülükler	38.490.652	-	5.787.546	-	-	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)	153.365.595	42.820	23.022.169	-	-	100.852.032	4.284.549	12.991.282	-	-
14.Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15.Finansal Yükümlülükler	87.455.390	-	13.150.000	-	-	93.434.000	-	15.500.000	-	-
16.Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16a.Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16b.Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	87.455.390	-	13.150.000	-	-	93.434.000	-	15.500.000	-	-
18.Toplam Yükümlülükler(13+17)	240.820.985	42.820	36.172.169	-	-	194.286.032	4.284.549	28.491.282	-	-
19.Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçlarının Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu(19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19a.Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19b.Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20.Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	-149.571.598	276.726	-22.747.104	10.886	25	-175.653.453	-3.056.031	-26.474.377	10.918	20
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	-149.571.598	276.726	-22.747.104	10.886	25	-175.664.253	-3.056.031	-26.474.377	118	20
22.Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23.Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24.Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar (No:33) dipnotunda açıklandığı üzere dövizli varlık ve yükümlülüklerden ilgili olanlar satış amaçlı sınıflandırılan duran varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler olarak sınıflandırılmıştır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 38: FİNANSAL ARAÇLAR

A-Sermaye Risk Yönetimi

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

Şirket'in sermaye yapısı Not 8' de açıklanan kredileri de içeren borçlar ile Not 27 'da açıklanan ödenmiş sermaye, hisse senedi ihraç primleri, değer artış fonları, sermaye yedekleri, kısıtlanmış kar yedekleri ve geçmiş yıl kar/zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

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

	31.12.2019	31.12.2018
Toplam Borçlar	1.401.658	198.849.592
Nakit ve nakit benzeri değerler	3.143.390	1.965.468
Net Borç	-1.741.732	196.884.124
Toplam Özkaynak	96.967.884	102.074.780
Net Borç/ özsermaye oranı	-0,02	1,93

B.Önemli Muhasebe Politikaları

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

C.Finansal Risk Yönetimdeki Hedefler

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

D.PİYASA RİSKİ

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

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

Faiz Oranı Riski Yönetimi:

Şirket ağırlıklı olarak sabit faizli olmak üzere, sabit ve değişken faiz oranları üzerinden borçlanmaktadır. Şirket'in yükümlülükleriyle ilgili faiz oranları 8 No.lu dipnotta açıklanmıştır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 38:-FİNANSALARAÇLAR (Devamı)

Faiz Pozisyonu Tablosu		31.12.2019	31.12.2018
Sabit faizli finansal araçlar		107.284.171	133.893.392
Finansal varlıkları	-	-	-
	-	-	-
Finansal yükümlülükler		107.284.171	133.893.392
Değişken faizli finansal araçlar		22.612.040	33.431.886
Finansal varlıklar		-	-
Finansal yükümlülükler		22.612.040	33.431.886
Toplam Varlıklar		-	-
Toplam Yükümlülükler		129.896.211	167.325.278

Faiz Oranı Duyarlılık Analizi Tablosu				
	31.12.2019		31.12.2018	
	Kar/Zarar		Kar/Zarar	
	Baz Puanın artması	Baz Puanın azalması	Baz Puanın artması	Baz Puanın azalması
Baz Puan Değişiminin 100 (%1) olması halinde:				
TL	-39.502	39.502	-52.803	52.803
Avro	-1.033.340	1.033.340	-1.257.196	1.257.196
Usd	-	-	-28.935	28.935
Sabit Faizli Finansal Araçların Toplam Etkisi	-1.072.842	1.072.842	-1.338.934	1.338.934
Baz Puan Değişiminin 100 (%1) olması halinde:				
TL	-	-	-46.563	46.563
Avro	-226.120	226.120	-256	256
Usd	-	-	-31.565	31.565
Değişken Faizli Finansal Araçların Toplam Etkisi	-226.120	226.120	-78.385	78.385
Toplam	-1.298.962	1.298.962	-1.417.319	1.417.319

Kur Riski Yönetimi

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

31 Aralık 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 vergi öncesi dönem net kar/zararı;

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 38: FİNANSALARAÇLAR (Devamı)

Döviz kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
Cari Dönem

	31.12.2019	
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net yükümlülüğü	164.381	(164.381)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	164.381	(164.381)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4-Avro net yükümlülüğü	(15.128.189)	15.128.189
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(15.128.189)	15.128.189
CHF kurunun %10 değişmesi halinde:		
7-CHF net varlık/yükümlülüğü	6.633	(6.633)
8-CHF riskinden korunan kısım (-)	-	-
9-CHF Net Etki (7+8)	6.633	(6.633)
GBP kurunun %10 değişmesi halinde:		
10-GBP net varlık/yükümlülüğü	19	(19)
11-GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-
12-GBP Net Etki (10+11)	19	(19)
13-TL etkisi (kurdan etkilenmez)	-	-
TOPLAM (3+6+9+12)	(14.957.155)	14.957.155

Önceki Dönem

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 38: FİNANSALARAÇLAR (Devamı)

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

31.12.2019	Alacaklar			
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	31.043.307	23.003.089	631.993
-Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri(2)	-	31.043.307	23.003.089	631.993
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan,aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri(3)	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (6)	-	-	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri(6)	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	8.353.721	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(8.353.721)	-	-
-Net değer teminat,vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
-Net değer teminat,vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (5)	-	-	-	-

31.12.2018	Alacaklar			
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	3.452.023	21.890.143	-
-Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri(2)	-	3.452.023	21.890.143	-
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan,aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri(3)	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (6)	-	-	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri(6)	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	8.324.873	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(8.324.873)	-	-
-Net değer teminat,vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-
-Vadesi 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.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 38: FİNANSALARAÇLAR (Devamı)

31.12.2019 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

31.12.2019	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	8.353.721	(8.353.721)
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	-	-

Vadeler	Defter Değeri	31.12.2019 Sözleşme Uyarınca				
		Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)
Türev olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri vadeleri belli	129.646.468	129.646.468	38.276.431	1.733.290	89.636.748	-
Banka kredileri vadeleri belli değil	249.702	249.702	249.702	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	6.535.875	6.535.875	5.314.705	1.221.170	-	-
Diğer borçlar	803.254	803.254	33.256	769.998	-	-

Vadeler	Defter Değeri	31.12.2019 Beklenen				
		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	129.646.468	129.646.468	38.276.431	1.733.290	89.636.748	-
Banka kredileri vadeleri belli değil	249.702	249.702	249.702	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	6.535.875	6.535.875	5.314.705	1.221.170	-	-
Diğer borçlar	803.254	803.254	33.256	769.998	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 38: FİNANSALARAÇLAR (Devamı)

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

Vadeler	Defter Değeri	31.12.2018	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yılden Uzun (IV)
		Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III+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.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 39: BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Utopia World Hotel' in satışıyla ilgili olarak bilanço tarihinden sonra 14.01.2020 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında satış pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve Utopia World Hotel' in ATG Anex Tourism Group bünyesindeki Adalı Otelcilik Turizm Ticaret A.Ş.' ne toplamda 35.950.000 Avro tutara satılması işlemi oy birliği ile kabul edilmiştir. (31.12.2018 Yoktur.)

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

1 Ocak - 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolar göz önüne alındığında, geçmiş yıl zararlarının **130.124.681 TL** ve 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemi faaliyet sonuçları ile oluşan dönem zararının ise **5.137.225 TL** olduğu görülmektedir.

Daha önce Kamuyu Aydınlatma Platformunda yapılan özel durum açıklamaları ile detayı paylaşılan ve sermaye girişi sağlamak amacıyla başlatılan Şirketin sahibi olduğu Utopia World Hotel in satışıyla ilgili süreçte gerekli izinlerin büyük kısmı tamamlanmış olup Cumhurbaşkalığı onayı kalmıştır.

Ayrıca 14.01.2020 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında satış pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve Utopia World Hotel' in ATG Anex Tourism Group bünyesindeki Adalı Otelcilik Turizm Ticaret A.Ş.' ne toplamda 35.950.000 Avro tutara satılması işlemi oy birliği ile kabul edilmiştir.

Bahsedilen satışın Şirket performansına olumlu katkısı olacağına ve bu önlemler doğrultusunda Şirket'in öngörülebilecek geleceği için faaliyetlerine devam edebileceğine inanılmaktadır.