

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK
TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

**01 OCAK – 31 ARALIK 2011
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK HESAP DÖNEMİNE AİT
DENETİM RAPORU

Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

1. Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı'nın (hep birlikte 'Grup') ekte yer alan 31 Aralık 2011 tarihli konsolide bilançosu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide gelir tablosu, konsolide kapsamlı gelir tablosu, konsolide öz sermaye değişim tablosu, konsolide nakit akım tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal tablolarla ilgili olarak Şirket Yönetiminin sorumluluğu,

2. Şirket yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu,

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulden kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirilmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktadır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Şirket yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanarak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2011 Tarihi itibariyle finansal durumunu, aynı tarihte finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

**BAKIŞ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**
Member of International Practice Group

İlhan ALKILIÇ, YMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

Ankara, 11.04.2012

BİLANÇO	1-2
GELİR TABLOSU	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIM TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-62
NOT 1 ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-26
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ	26-27
NOT 4 İŞ ORTAKLIKLARI.....	27
NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	27-29
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	29
NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	29
NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR.....	29-31
NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	31
NOT 10 TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR	31
NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	32
NOT 12 FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR	32
NOT 13 STOKLAR	32
NOT 14 CANLI VARLIKLAR	32
NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR	32
NOT 16 ÖZ KAYNAK YÖNETİMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	33
NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	33
NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	33-34
NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	34-35
NOT 20 ŞEREFİYE	35
NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	35
NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	35-39
NOT 23 TAAHHÜTLER.....	39
NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	39
NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI.....	39
NOT 26 DİĞER KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	40
NOT 27 ÖZKAYNAKLAR	41-42
NOT 28 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	42-43
NOT 29 FAALİYET GİDERLERİ	43
NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	43-44
NOT 31 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDER VE KAR/ZARARLAR.....	44
NOT 32 FİNANSAL GELİRLER	44-45
NOT 33 FİNANSAL GİDERLER	45
NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER	45
NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	45-48
NOT 36 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	48
NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	48-50
NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	51-53
NOT 39 FİNANSAL ARAÇLAR	54-61
NOT 40 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	62
NOT 41 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	62

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)

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

		31.12.2011	31.12.2010
	<u>Dipnot</u>	Bağımsız	Bağımsız
	<u>Referansları</u>	denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		26.913.863	49.145.841
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	512.632	569.884
Finansal Yatırımlar	7		
Ticari Alacaklar	10	11.990.886	8.977.045
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10-37	2.763.112	2.922.087
- Diğer Alacaklar	10	9.227.774	6.054.958
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12		
Diğer Alacaklar	11	941.670	17.249.384
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11-37	582.131	13.566.799
- Diğer Alacaklar	11	359.539	3.682.585
Stoklar	13	6.157.332	17.379.426
Canlı Varlıklar	14		
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Alacaklar	15		
Diğer Dönen Varlıklar	26	7.311.343	4.970.102
(Ara toplam)		26.913.863	49.145.841
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	34		
Duran Varlıklar		145.230.415	89.427.982
Ticari Alacaklar	10		
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12		
Diğer Alacaklar	11	42.989	5.362
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11-37		
- Diğer Alacaklar	11	42.989	5.362
Finansal Yatırımlar	7	5.420.737	5.416.612
Canlı Varlıklar	14		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	222.772	
Maddi Duran Varlıklar	18	131.829.836	74.823.879
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	2.833	
Şerhiye	20	433.388	433.388
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35		
Diğer Duran Varlıklar	26	7.277.860	8.748.741
TOPLAM VARLIKLAR		172.144.278	138.573.823

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)

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

KAYNAKLAR

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Finansal borçlar	8	21.019.607	45.015.295
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	9.611.364	18.783.378
Ticari Borçlar	10	8.186.726	6.820.970
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10-37	174.065	188.800
- Diğer Ticari Borçlar	10	8.012.661	6.632.170
Diğer Borçlar	11	186.653	954.672
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11-37		
- Diğer Borçlar	11	186.653	954.672
Finans Sektörü Faal.den Borçlar	12		
Devlet Teşvik ve Yardımları	21		
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35		
Borç Karşılıkları	22-23		
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	3.034.864	18.456.275
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Borçlar	15		
(Ara toplam)		21.019.607	45.015.295

Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Finansal borçlar	8	43.086.786	40.760.006
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	30.164.820	34.037.775
Ticari Borçlar	10		
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10-37		
- Diğer Ticari Borçlar	10		
Diğer Borçlar	11	5.215.602	
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11-37	5.215.602	
- Diğer Borçlar	11		
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	12		
Devlet Teşvik ve Yardımları	21		
Borç Karşılıkları	22-23		
Kıdem Tazminatı Karşılığı	24	399.071	376.024
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	2.760.596	97.576
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	4.546.697	6.248.631

ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye	27	108.037.885	52.798.522
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		25.000.000	20.000.000
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)			
Hisse Senedi İhraç Primleri	27	11.729.447	
Finansal Yatırımlar Değer Artış Fonu			
Değer Artış Fonları	27	78.287.120	39.187.884
Yabancı Para Çevrim Farkları			
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	243.597	251.442
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	27	(7.130.062)	(2.572.031)
Net Dönem Karı/Zararı	27	(606.783)	(4.558.031)
Azınlık Payları		514.565	489.258

TOPLAM KAYNAKLAR

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

172.144.278 **138.573.823**

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (GELİR TABLOLARI)

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

	<u>Dipnot</u> <u>Referansları</u>	<u>31.12.2011</u> Bağımsız denetimden geçmiş	<u>31.12.2010</u> Bağımsız denetimden geçmiş
ESAS FAALİYET GELİRLERİ			
Satış Gelirleri	28	40.003.085	26.532.174
Satışların Maliyeti(-)	28	25.672.275	22.410.867
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		14.330.810	4.121.307
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	28		
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	28		
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)			
BRÜT KAR/ZARAR		14.330.810	4.121.307
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	1.419.079	1.246.944
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	5.704.824	4.132.195
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29		
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	489.486	339.029
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	752.119	655.546
FAALİYET KARI/ZARARI		6.944.274	(1.574.349)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar			
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	32	3.809.034	5.808.274
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	33	12.792.138	8.546.463
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(2.038.830)	(4.312.538)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		1.457.354	(281.026)
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	35		
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	35	1.457.354	(281.026)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(581.476)	(4.593.564)
DURDURULAN FAALİYETLER			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı			
DÖNEM KARI/ZARARI		(581.476)	(4.593.564)
Diğer Kapsamlı Gelir:			
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	27		
Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	27	43.219.612	39.187.884
Finansal Riskten Korunma Fonundaki Değişim	27		
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim	27		
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	27		
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Ortaklıkların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Paylar	27		
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Giderleri	35	(4.120.375)	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)			
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		38.517.762	34.594.320
Dönem Kar/Zararının Dağılımı			
Azınlık Payları	27	25.307	(35.533)
Ana Ortaklık Payları	27	(606.783)	(4.558.031)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Azınlık Payları	27	25.307	(35.533)
Ana Ortaklık Payları	27	38.492.455	34.629.853
Hisse Başına Kazanç		(0,02)	(0,23)

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI)

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

	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Değer Artış Fonları	Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	Net Dönem Karı/Zararı	Geçmiş Yıllar Karı / Zararı	Azınlık Payları	Toplam Özkaynaklar
01.01.2010	18.658.737			1.002.597	3.282.097	(5.854.128)		17.089.303
Sermaye Artışı-Nakit Ödeme	582.263							
Özel Fonlara Alınan 5811 No.lu Varlık Barışı	759.000			(759.000)				
Transferler					(3.282.097)	3.282.097		
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler				7.845				
Değer Artış Fonları			39.187.884					
Net dönem kârı / zararı					(4.558.031)		489.258	
31.12.2010	20.000.000		39.187.884	251.442	(4.558.031)	(2.572.031)	489.258	52.798.522
01.01.2011	20.000.000		39.187.884	251.442	(4.558.031)	(2.572.031)	489.258	52.798.522
Sermaye Artışı Nakit Ödeme	5.000.000	11.729.447						
Transferler					4.558.031	(4.558.031)		
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler				(7.845)				
Değer Artış Fonları			39.099.236					
Net dönem kârı / zararı					(606.783)		25.307	
31.12.2011	25.000.000	11.729.447	78.287.120	243.597	(606.783)	(7.130.062)	514.565	108.037.885

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (NAKİT AKIM TABLOLARI)

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

		31.12.2011	31.12.2010
FAALİYETLERDEN DOĞAN NAKİT AKIMLARI	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Akımı			
Net Dönem Karı	27	(606.783)	(4.558.031)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit tutarının net dönem karı ile mutabakatını sağlayan düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa payları	18-19	1.976.141	2.299.371
Kıdem tazminatı karşılığı	24	23.047	217.815
Vergi geliri-gideri ertelenen	35	(1.457.354)	281.026
Şüpheli Alacak Karşılıkları	10		242.406
Finansal Gelirler/Giderler, net	32-33	8.983.104	2.738.189
Ana Ortaklık Dışı Kar/Zarar	27	25.307	(35.533)
Diğer nakit çıkışı (girişi) gerektirmeyen gelirler/giderler net			23.659
Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişimler Öncesi Net Nakit		8.943.462	1.208.902
Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişimler			
Ticari alacaklardaki değişim	10	(3.172.816)	4.654.591
İlişkili Kuruluşlardan Alacaklardaki Değişim	11-37	13.143.643	(4.435.868)
Diğer alacaklardaki değişim	11	3.285.419	(3.137.166)
Stoklardaki değişim	13	11.222.094	(3.713.928)
Diğer dönen varlıklardaki değişim	26	(2.341.241)	(160.627)
Finansal Varlıklardaki değişim	7	(4.125)	(385.135)
Diğer Duran Varlıklardaki değişim	26	1.470.881	4.122.127
Ticari borçlardaki değişim	10	1.380.491	2.006.709
İlişkili taraflara borçlardaki değişim	10-37	5.200.867	188.800
Diğer borçlardaki değişim	11	(768.019)	486.326
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülüklerdeki Değişim	26	(15.421.411)	6.848.129
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülüklerdeki Değişim	26	(1.701.934)	929.301
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		21.237.311	8.612.162
Yatırım faaliyetlerindeki nakit akımları			
Maddi Duran Varlık ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerdeki Değişim	17-18-19	(16.032.345)	(182.130)
Maddi Duran Varlık Satışları	18-31	44.253	50.358
Finansal Gelirler	32-33	3.809.034	5.808.274
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(12.179.058)	5.676.502
Finansal faaliyetler			
Banka kredilerindeki değişim	8	(13.044.969)	(6.193.747)
Sermaye Artırımından Sağlanan Nakit	27	5.000.000	582.263
Özel fonlara transfer	27	(7.845)	7.845
Finansal Giderler	32-33	(12.792.138)	(8.546.463)
Hisse Senedi İhraç Primleri	27	11.729.447	
Finansal faaliyetlerden kaynaklanan net nakit girişleri/çıkışları		(9.115.505)	(14.150.102)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/azalış		(57.252)	138.562
Nakit ve nakit benzeri değerlerin Dönem Başı Bakiyesi	6	569.884	431.322
Nakit ve nakit benzeri değerlerin Dönem Sonu Bakiyesi	6	512.632	569.884

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT.1- Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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

Şirketin merkezi 'Birlik Mahallesi 415. Cadde 406.Sokak No:2/5 Çankaya ANKARA adresinde bulunmaktadır. Şirketin şubesi, 'Utopia World Otel, Kargıcak Beldesi/Alanya adresindedir.

Şirketin, 31.12.2011 ve 31.12.2010 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı şöyledir.

	%	31.12.2011
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

	%	31.12.2010
Zekai Dursun	90%	18.000.000
Zeynep Didem Petekkaya	2%	400.000
Nejat Recai Dursun	4%	800.000
Ayşegül Dursun	2%	400.000
Süheyla Dursun	1%	200.000
Mine Lök Beyaz	1%	200.000
SERMAYE		20.000.000

Şirketin merkez ve şube de aşağıda belirtilen dönemler içerisinde çalışan ortalama personel sayısı şöyledir.

Dönemler	Merkez	Şube	Toplam
31.12.2011	28	273	301
31.12.2010	29	233	262

Konsolide Finansal Tabloların sunulma amacıyla, Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. ve ZEDUR İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd.Şti. (Zedur - % 94,50 ,Utopya ya bağlı olan bağlı ortaklık) bundan böyle 'Grup' veya 'Şirket' Olarak adlandırılacaktır.

Grup'un Faaliyet Alanları

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

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 (Hasanoğlan, 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)

BAĞLI ORTAKLILAR

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 Tarihleri itibariyle Şirket'in bağlı ortaklığı ile nihai hisse oranı aşağıdaki gibidir.

	Ana Faaliyet Konusu	Sahiplik Oranı 31 Aralık 2011	Sahiplik Oranı 31 Aralık 2010
ZEDUR İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd.Şti	Menejerlik, İnşaat, AVM Otopark İşletmeciliği	% 94,50	% 94,50

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

Şirket, muhasebe kayıtlarını Tek Düzen Hesap Planı , Türk Ticaret Kanunu , Türk Vergi Kanunları ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nun yayımladığı ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na kote şirketler için geçerli olan Genel Kabul Görmüş Muhasebe Politikalarına uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun hazırlamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiş olup, SPK' nın Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ "i yürürlükten kaldırılmıştır.

Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslar arası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

yayımlananlardan farkları Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGMSK) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/IFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, KGMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları("TMS/IFRS") esas alınacaktır.

Finansal tabloların hazırlanış tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/IFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları KGMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, finansal tablolar SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/IFRS'nin esas alındığı SPK Finansal Raporlama Standartları 'na uygun olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar ve bunlara ilişkin dipnotlar SPK 'nın 2008/02, 2008/16, 2008/18, 2009/4 ve Kurulun 09/09/2009 tarih ve 28/780 sayılı kararı ve haftalık bültenlerindeki duyuruları ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. SPK' nın Seri: XI, No:29 Sayılı Tebliği ve buna açıklama getiren duyurular uyarınca, işletmelerin toplam döviz yükümlülüğünün hedge edilme oranı ile toplam ihracat ve toplam ithalat tutarlarının finansal tablo dipnotlarında sunmaları zorunludur. (Dipnot 38)

Finansal tablolar, makul değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Şirketin fonksiyonel para birimi olan Türk Lirası ("TL") olarak hazırlanmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans eğilimlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.Şirket, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla konsolide bilançosunu 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile; 1 Ocak – 31 Aralık 2011 dönemine ait konsolide kapsamlı gelir tablosunu, konsolide nakit akım tablosunu ve konsolide özkaynaklar değişim tablosunu ise 1 Ocak-31 Aralık 2010 dönemi ile karşılaştırmalı hazırlanmaktadır.

Enflasyon Muhasebesine ve Raporlama 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 etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda,1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı (UMS 29) uygulanmamıştır.

Şirket UMS 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 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla TC Merkez Bankası tarafından yayınlanan yabancı para birimlerinin kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir.

	31.12.2011	31.12.2010
USD	1.8889	1,546
AVRO	2.4438	2,0491
GBP	2.9170	2,3886

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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. Şirket'in normal iş akışı içinde gerçekleştiği işlemler sonucunda, "Hasılat" başlıklı kısımda tanımlanan hasılat dışında elde ettiği gelirler, işlem veya olayın özüne uygun olması şartıyla, net değerleri üzerinden gösterilir.

Uygulanan Konsolidasyon Esasları

Konsolide finansal tablolar, ana şirket olan, Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş ile Bağlı Ortaklığın 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren finansal tablolarını içermektedir. Bağlı ortaklık, kontrolün, Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolide edilmekte ve kontrolün Grup'tan çıktığı tarihte konsolide edilen bağlı ortaklıklar ararsından çıkarılmaktadır. Grup'un konsolide finansal tabloları, Şirket'in ya doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisselerle ilgili oy kullanma hakkının % 50 'den fazlasını kullanma yetkisi yoluyla; veya oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi yoluyla; veya oy kullanma hakkının % 50'den fazlasının kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte finansal ve işletme politikaları üzerinde fiili kontrolünü kullanmak suretiyle finansal ve işletme politikalarının Şirket'in menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Bağlı ortaklık tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş, dolayısıyla kayıtlı bağlı ortaklık değerleri, ilgili özkaynakları karşılaştığında netleştirilmiştir. Bağlı ortaklık, ana ortaklık dışı hak sahiplerine atfedilen özkaynaklar ve dönem net karları, konsolide bilanço ve gelir tablosunda azınlık payı olarak gösterilmektedir.

Şirket, hisse alış işleminde, elde etme maliyeti ile bağlı ortaklığın; satın alınan payı nispetinde net varlıklarının kayıtlı değeri arasındaki farkı şerefiye olarak muhasebeleştirmiştir.

Grup şirketleri, arasındaki bakiyeler ve işlemler, şirketler arası karlar ile gerçekleşmemiş karlar ve zararlar dahil olmak üzere elimine edilmiştir. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar benzer durumlardaki işlemler ve olaylar için uygulanan benzer muhasebe prensipleri kullanılarak hazırlanmıştır.

Konsolide Mali Tablolar ile ilgili detaylı açıklamalar SPK tarafından 13 Kasım 2001 Tarihinde yayınlanan 'Seri XI No : 21 Sermaye Piyasasında Konsolide Mali Tablolara ve İştiraklerin Muhasebeleştirilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ' ile yapılmıştır.

Tebliğ'de yer alan açıklamalar doğrultusunda firmanın 31.03.2010 Tarihinde % 94,5 oranında hissesini almış olduğu, ZEDUR İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Limited Şirketi'ne ait hisselerini bir yıl içerisinde elden çıkarma amacıyla satın almıştır. Bu amaca uygun olarak elde tutulan ortaklık hakları, satış amacıyla elde tutulan varlıklar hesabında raporlanmıştır. Bir yıllık süre içerisinde, potansiyel alıcılarla satış koşullarında anlaşmaya varılmaması nedeniyle ZEDUR İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Limited Şirket hisseleri satılmamıştır. Söz konusu tebliğ, hükümlerine uygun olarak ana ortaklık ve bağlı ortaklığın mali tabloları konsolide edilerek sunulmuştur.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri, belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, her ara dönemde ver her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmaktadır.

Aşağıdakiler muhasebe politikalarında değişiklik sayılmaz;

- Daha önce meydana gelenlerden özü itibarıyla farklı olan işlem ve olaylar için bir muhasebe politikası uygulanması,
- Daha önce ortaya çıkmamış veya önem arz etmemiş işlem veya olaylar için yeni bir muhasebe politikasının uygulanması

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Yeni ve değişikliğe tabi tutulmuş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın uygulanması :

Aşağıdaki yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar Grup tarafından uygulanmış ve bu finansal tablolarda raporlanan tutarlara ve açıklamalara etkisi olmuştur. Bu finansal tablolarda uygulanmış fakat raporlanan tutarlar üzerinde etkisi olmayan diğer standart ve yorumların detayları da ayrıca bu bölümün ilerleyen kısımlarında açıklanmıştır.

Yeni ve değişikliğe tabi tutulmuş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın uygulanması:

01 Ocak 2011-31 Aralık 2011 tarihleri arasında geçerli olacak olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

UMS 24 (Revize) "İlişkili Taraf Açıklamaları" (1 Ocak 2011 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır): Değişikliğin, Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir. Bu değişiklik Avrupa Birliği'nin resmi gazetesinde 20 Temmuz 2010 tarihinde yayınlanmıştır.

UMS 32 (Değişiklik) "Hisse İhraçlarının Sınıflandırılması" (1 Şubat 2010 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır, erken uygulamaya izin verilmektedir): UMS 32' de yapılan değişiklik, ihraç edenin fonksiyonel para biriminden farklı bir para cinsinden olan hisselerin muhasebeleştirilmesi için uygulanmaktadır. Değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır. Bu değişiklik Avrupa Birliği'nin resmi gazetesinde 20 Aralık 2009 tarihinde yayınlanmıştır.

UFRYK 14 (Değişiklik) "Asgari Fonlama Koşullarının Geri Ödenmesi" (1 Ocak 2011 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir); bu değişiklik işletmelerin asgari fonlama koşulları için önceden gönüllü olarak yaptıkları bazı ödemelerin varlık olarak muhasebeleştirilmesine izin verilmemesi sorununu çözmektedir. Değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır. Bu değişiklik Avrupa Birliği'nin resmi gazetesinde 20 Temmuz 2010 tarihinde yayınlanmıştır.

UFRYK 19 "Finansal Yükümlülüklerin Sermaye Araçları ile Ortadan Kaldırılması" (1 Temmuz 2010 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır, erken uygulamaya izin verilmektedir): UFRYK 19 sadece bir finansal yükümlülüğü tamamen ya da kısmen ortadan kaldırmak için sermaye aracı ihraç eden işletmelerin uygulayacağı muhasebeleştirmeyi belirtmektedir. Yorumun, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır. Bu değişiklik Avrupa Birliği'nin resmi gazetesinde 20 Temmuz 2010 tarihinde yayınlanmıştır.

UFRS 7 "Finansal Araçlar" – Bilanço dışı işlemlerin kapsamlı bir biçimde incelenmesine ilişkin açıklamalar (Değişiklik): Değişiklik, 1 Temmuz 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişikliğin amacı, finansal tablo okuyucularının finansal varlıkların transfer işlemlerini finansal varlığı transfer eden taraf üzerinde kalabilecek muhtemel riskleri de içerecek şekilde daha iyi anlamalarını sağlamaktır. Ayrıca değişiklik, orantısız finansal varlık transferi işlemlerinin hesap döneminin sonlarına doğru yapıldığı durumlar için ek açıklama zorunlulukları getirmektedir. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir. Bu değişiklik Avrupa Birliği'nin resmi gazetesinde 23 Kasım 2011 tarihinde yayınlanmıştır.

UFRS 1 "UFRS'lerin İlk Uygulanması – Diğer İstisnai Durumlar" (Değişiklik): Değişiklik, 1 Temmuz 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklik, UFRS'lerin ilk kez uygulayacak olan finansal tablo hazırlayıcılarına UFRS'ye geçiş dönemi öncesinde ortaya çıkan işlemlerin yeniden yapılandırılmasında kolaylık sağlanması ve ilk kez UFRS'ye göre finansal tablo hazırlayan ve sunan şirketlerden yüksek enflasyonist ortamdaki yeni çıkanları için açıklayıcı bilgi sağlamak amacıyla UFRS 1'e ilave değişiklikler getirilmiştir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından onaylanmamıştır.

01 Ocak 2010-31 Aralık 2010 tarihleri arasında geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

Grup'un, finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayan yeni standart ve değişiklikler aşağıdaki gibidir;

UFRS 1 (Değişiklik) "UFRS'nin İlk Kez Uygulanması" – İlk uygulamaya ilişkin ilave istisnalar: Değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

UFRS 2 (Değişiklik) "Hisse Bazlı Ödemeler" - nakit olarak ödenen hisse bazlı ödeme işlemleri: Değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

UFRS 3 (Değişiklik), "İşletme Birleşmeleri" ve UMS 27 (Değişiklik), "Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar"

UMS 39 (Değişiklik), "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" - Uygun korumalı enstrümanlar: Değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

UFRYK 17, "Gayrinakdi Varlıkların Ortaklara Dağıtılması": Değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

UFRS'deki iyileştirmeler (2008'de yayınlanan): İyileştirmelerin, Grup'un finansal performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

UFRS 1 (Değişiklik) – Karşılaştırmalı UFRS 7 notları için sınırlı muafiyet (1 Temmuz 2010 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır, erken uygulamaya izin verilmektedir): Değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

UFRS'deki iyileştirmeler (2009'da yayınlanan): İyileştirmelerin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

UFRS'lerdeki iyileştirmeler (Mayıs 2010'da yayımlanan):

Mayıs 2010'da IASB, tutarsızlıkları gidermek ve ifadeleri netleştirmek amacıyla üçüncü çerçeve düzenlemesini yayınlamıştır. Değişiklikler için çeşitli yürürlük tarihleri belirlenmiş olup en erken yürürlük tarihi 1 Temmuz 2010 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu iyileştirme projesi Avrupa Birliği tarafından 19 Şubat 2011 tarihinde onaylanmıştır.

Değiştirilen standartlar aşağıdaki gibidir:

UFRS 1: İlk uygulama yıllarında muhasebe politikalarında değişiklikler

UFRS 1: Tahmini maliyet olarak yeniden değerlendirme bazı

UFRS 1: Oran düzenlemesine tabi olan operasyonlar için tahmini maliyet kullanımı

UFRS 3: Revize UFRS'nin efektif olma tarihinden önce oluşan işletme birleşmelerinden kaynaklanan koşullu bedellerin geçiş hükümleri

UFRS 3: Kontrol gücü olmayan payların ölçülmesi

UFRS 3: Değiştirilemeyen ya da gönüllü olarak değiştirilebilen hisse bazlı ödemelerle ilgili ödüller

UFRS 7: Dipnotlara açıklık getirilmesi

UMS 1: Özkaynak hareket tablosuna açıklık getirilmesi

UMS 27: UMS 27 "Konsolide ve Solo Finansal Tablolar" standardında yapılan iyileştirmeler için geçiş hükümleri

UMS 34: Önemli olaylar ve işlemler

UFRYK 13: Hediye puanların gerçeğe uygun değeri

Grup, yukarıdaki Standart ve Yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etki oluşturmayacağını düşünmektedir.

Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar ve yorumlar:

UFRS 9 "Finansal Araçlar" – Safha 1 Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler, Sınıflandırma ve Açıklama: Yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. Erken uygulamasına izin verilmektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından onaylanmamıştır. Standardın Grup'un finansal durumu ve performansı üzerine etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 10 "Konsolide Finansal Tablolar": Yeni standart, 1 Ocak 2013 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar, UMS 27 "Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardı"nın konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Ayrıca UFRSYK 12 "Konsolidasyon – Özel Amaçlı İşletmeler" Yorumunu da kapsamaktadır. UFRS 10, tüm işletmelere (özel amaçlı işletmeler ve yapısal işletmeler de dahil) uygulanan tek kontrol modelini oluşturmuştur. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olup olmadığı değerlendirilmektedir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

UFRS 11 “Müşterek Düzenlemeler”: Yeni standart, 1 Ocak 2013 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 11; UMS 31 “İş Ortaklıklarındaki Paylar” Standardının ve UMS Yorum 13 “Müştereken Kontrol Edilen İşletmeler - Ortak Girişimcilerin Parasal Olmayan Katılım Payları” Yorumunun yerine geçmiştir. UFRS 11 iki tür müşterek düzenleme kabul eder. Bunlar ortak faaliyet ve ortak girişimdir. UFRS 11 ortak kontrolü tanımlamak için UFRS 10’daki kontrol tanımını kullanmaktadır. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olup olmadığı değerlendirilmektedir.

UFRS 12 “Diğer İşletmelerdeki Yatırımlar”: Yeni standart, 1 Ocak 2013 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 12; UMS 27 “Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar” Standardında yer alan konsolide finansal tablolara ilişkin tüm açıklamaları ve UMS 31 “İş Ortaklıklarındaki Paylar” ve UMS 28 “İştiraklerdeki Yatırımlar”da yer alan açıklamaları içermektedir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olup olmadığı değerlendirilmektedir.

UFRS 13 “Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü”: Yeni standart, 1 Ocak 2013 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 13’ün yayımlanması ile tüm gerçeğe uygun ölçümler için kaynak niteliğinde tek bir rehber oluşturmuştur. UFRS 13 bir işletmenin ne zaman gerçeğe uygun değer kullanacağı ile ilgili bir değişiklik yapmamakla beraber finansal ve finansal olmayan varlıklar ile borçların gerçeğe uygun değerleri üzerinden nasıl ölçüleceğine ilişkin bir rehber niteliğindedir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olup olmadığı değerlendirilmektedir.

UMS 27 “Bireysel Finansal Tablolar” (Değişiklik): Değişiklik, 1 Ocak 2013 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu standart, UMS 27 (2008)’in bir parçası olup, UFRS 10’un yayınlanması ile konsolidasyon ile ilgili düzenlemeler bu standart içinden çıkartılmış ve bunun sonucunda da yeniden değiştirilmiştir. Bu standartta bireysel finansal tabloların hazırlanmasında; bağlı ortaklıklardaki, iş ortaklıklarındaki ve iştiraklerdeki yatırımlara ilişkin uyulması gereken muhasebeleştirme ve açıklama hükümlerini belirtmiştir. Bu Standart bir işletmenin kendi isteği ile ya da yerel mevzuat gereği bireysel finansal tablolar sunması durumunda, bağlı ortaklıklardaki, iş ortaklıklarındaki ve iştiraklerdeki yatırımlarının muhasebeleştirilmesinde uygulanır. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olup olmadığı değerlendirilmektedir.

UMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar” (Değişiklik): Değişiklik, 1 Ocak 2013 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu standart, UMS 28 (2003)’in bir parçası olup, UFRS 10, UFRS 11 ve UFRS 12’nin yayınlanması ile yeniden değiştirilmiştir. Bu standart; iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesini tanımlamak, iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımların muhasebeleştirilmesi durumunda özkaynak yönteminin uygulanmasına ilişkin hükümlerini ortaya koymaktadır. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olup olmadığı değerlendirilmektedir.

UMS 12 “Gelir Vergileri – Ertelenmiş Vergi”: Esas alınan varlıkların geri kazanımı (Değişiklik): Değişiklik 1 Ocak 2012 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. UMS 12, (i) aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olarak, UMS 40 kapsamında gerçeğe uygun değer modeliyle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ertelenmiş verginin gayrimenkulün taşınan değerinin satış yoluyla geri kazanılacağı esasıyla hesaplanması ve (ii) UMS 16’daki yeniden değerlendirme modeliyle ölçülen amortismanı tabii olmayan varlıklar üzerindeki ertelenmiş verginin her zaman satış esasına göre hesaplanması gerektiğine ilişkin güncellenmiştir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olup olmadığı değerlendirilmektedir.

UMS 1 “Finansal Tabloların Sunumu” – Diğer kapsamlı gelir tablosunun sunumuna ilişkin açıklamalar (Değişiklik): Değişiklik, 1 Temmuz 2012 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikle diğer kapsamlı gelirden sunulan kalemler daha sonradan kar veya zararda yeniden sınıflandırılabilir olup olmamasına göre iki gruba ayrılacaktır. Diğer kapsamlı gelirden sunulan kalemlerin vergi öncesi sunumu durumunda, her bir gruba ilişkin vergi de ayrı olarak gösterilecektir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olup olmadığı değerlendirilmektedir.

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

UMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” (Değişiklik): Değişiklik, 1 Ocak 2013 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikle koridor yöntemi kaldırılmıştır. Değişimlerin meydana geldiğinde raporlanması hükmü kar veya zararların sunum seçeneklerini de kaldırmaktadır. Hizmet maliyeti ve finansal maliyet kar veya zararda ve yeniden yapılan ölçümler diğer kapsamlı gelirdir sunulacaktır. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olup olmadığı değerlendirilmektedir.

UFRS 7 “Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Netleştirilmesi-Açıklamalar” (Değişiklik): Değişiklik, 1 Ocak 2015 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olup olmadığı değerlendirilmektedir.

UMS 32 “Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Netleştirilmesi” (Değişiklik): Değişiklik, 1 Ocak 2014 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olup olmadığı değerlendirilmektedir.

UFRYK 20 “Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat Maliyetleri”: Bu yorum, 1 Ocak 2013 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yorum, üretim aşamasındaki hafriyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleştirileceği, muhasebeleştirilen varlığın ölçüm ve muhasebeleştirilmesine açıklık getirilmektedir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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 değerler elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerin toplamı ile gösterilmektedir. Vadesi üç aydan kısa olan finansal yatırımlar, Seri XI , 29 nolu tebliğ gereğince nakit ve nakit benzerleri grubunda raporlanmaktadır.

Finansal Yatırımlar

Finansal yatırımlar, alım satım amaçlı (gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosunda muhasebeleştirilen) finansal varlıklar vadeye kadar elde tutulacak finansal yatırımlar ve satılmaya hazır finansal yatırımlar olarak üç grupta sınıflandırılmıştır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılmayan finansal yatırımların ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilmektedir.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlarındaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan menkul değerler ile vadesi üç aydan uzun olan bankalardan oluşmaktadır. Alım-satım amaçlı finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir. İlgili finansal varlığın edinimi ile ilgili işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte ve kayda alınmalarını takip eden dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir. Aktif bir piyasası olmayan alım satım amaçlı finansal yatırımlar, takip eden dönemlerde maliyet bedelinden gösterilmektedir. Alım satım amaçlı menkul değerlerin elde tutulması esnasında kazanılan faizler öncelikle faiz gelirleri içerisinde ve elde edilen kar payları temettü gelirleri içerisinde gösterilmektedir. Alım satım amaçlı menkul değerlerin alım ve satım işlemleri ‘teslim tarihi’ne göre kayıtlara alınmakta ve kayıtlardan çıkartılmaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar, işletmenin vadeye kadar elde tutma niyet ve imkanının bulunduğu sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemeler içeren ve sabit bir vadesi bulunan, finansal yatırımlardır. Vadeye kadar elde tutulacak finansal yatırımlar, kayda alınmalarını takip eden dönemlerde etkin faiz yöntemi

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

kullanılarak hesaplanan itfa edilmiş maliyet bedeli üzerinden gösterilmektedir. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Etkin faiz yöntemi, finansal varlık (veya bir finansal varlık grubunun) itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz gelir ve giderlerinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı, finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince yapılacak gelecekteki tahmini nakit ödeme ve tahsilatlarını tam olarak ilgili finansal varlık veya borcun net defter değerine indirgeyen oranıdır.

Satılmaya hazır finansal yatırımlar, satılmaya hazır olarak tanımlanan, vadeye kadar elde tutulacak yatırım veya gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yatırım olarak sınıflanmayan finansal yatırımlardır. Satılmaya hazır finansal varlıklar, aktif bir piyasanın olması durumunda, gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirilir ve yapılan değerlendirme sonucunda oluşan kazanç ve kayıplar, bu varlık elden çıkarılıncaya kadar, özkaynak içerisinde gösterilir. Aktif bir piyasanın olmaması halinde ise, maliyet bedeli üzerinden değerlendirilir.

Ticari Alacaklar

Vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilmektedir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilmektedir.

Ticari alacakların etkin faiz oranlarının bilinmemesi halinde emsal faiz oranı esas alınmaktadır. Emsal faiz oranı, ticari alacağın vadesine bağlı olarak tespit edilerek, efektif faiz oranı hesaplanmakta ve iskonto işlemi efektif faiz oranı kullanılmaktadır.

Ticari alacaklar içinde sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler reeskonta tabi tutularak etkin faiz oranı yönetimiyle indirgenmiş değerleri (itfa edilmiş maliyet değerleri) ile raporlanır. Ticari alacakların nominal tutarı ile itfa edilmiş değeri arasındaki fark, 'UMS 39 Finansal Araçlar Muhasebeleştirme ve Ölçme' Standardına göre faiz gideri olarak muhasebeleştirilmektedir.

Şüpheli alacak karşılığı, gider olarak kayıtlara yansıtılmaktadır. Karşılık, Grup yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın doğası gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır. Bir alacağın şüpheli alacak olarak değerlendirilmesi için değişik göstergeler mevcut olup, bunlar aşağıdaki gibidir.

- a) Önceki yıllarda tahsil edilmeyen alacaklarına ilişkin veriler,
- b) Borçlunun ödeme yeteneği
- c) İçinde bulunulan sektörde ve cari ekonomik ortamda ortaya çıkan olağanüstü koşullar

UMS 1 'Finansal Tablolarının Sunumu' standardı gereği olarak, ticari alacaklar, işletmenin normal faaliyet dönemi içinde kullanılan işletme sermayesinin bir parçası olması nedeniyle, bilanço tarihinden itibaren on iki aydan daha uzun bir sürede tahsil edilecek olsalar bile kısa vadeli olarak sınıflandırılmaktadır.

Stoklar

Stokla, maliyet veya net gerçekleşebilir değerden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, hareketli ağırlıklı ortalama yöntemi ile belirlenir. Sabit genel üretim maliyetlerinin dönüştürme maliyetlerine dağıtımı, üretim faaliyetlerinin normal kapasitede olacağı varsayımına dayanmaktadır. Normal kapasite, planlanan bakım – onarım çalışmalarından kaynaklanacak kapasite düşüklüğü de dikkate alınarak, normal koşullarda bir veya birkaç dönem veya sezonda elde edilmesi beklenen ortalama üretim miktarıdır. Gerçek üretim düzeyi normal kapasiteye yakınsa, bu kapasite normal kapasite olarak kabul edilebilir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Net gerçekleşebilir değer, işin normal akışı içinde tahmini satış fiyatından, tahmini tamamlama maliyeti ve satış gerçekleşirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır. İlk madde ve malzemelerin yenileme maliyetleri, net gerçekleştirilebilir değeri yansıtan en iyi ölçü olabilir.

Stokların elde etme maliyetleri, her stok kalemi bazında net gerçekleşebilir değerine indirilir. Bu indirim, stok değer düşüklüğü karşılığı ayırmak suretiyle yapılır. Yani stokların maliyet bedelleri, net gerçekleşebilir değerden büyükse maliyet bedeli değer düşüklüğü karşılığı ayrılarak net gerçekleşebilir değere indirilmektedir. Aksi durumda herhangi bir işlem yapılmamaktadır.

Stoklar, vadeli ödeme koşuluyla alınmış olması halinde, peşin alım fiyatı ile ödenen fiyat arasındaki fark, finansman unsuru içerdiği takdirde, bu unsurlar finanse edildiği dönemde faiz gideri olarak muhasebeleştirilmektedir.

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.

- Bu kalemlerle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye aktarılmasının muhtemel olması ve
- 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.

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. Şirket, maddi duran varlıklarda önemli değişmelerin olduğuna ilişkin belirtilerin olması halinde yeniden değerlendirme modelini, kullanmakta olup, maddi olmayan duran varlıklar için aktif bir piyasasının olmaması 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 hızlandırılmış amortisman yöntemlerine ve kıst esasları dikkate alınarak aşağıda belirtilen faydalı ömür ve yöntemlere göre hesaplanır.

	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, havlu, çarşaf, perde döşeme örtü, masa örtüsü ve yastık gibi demirbaşlar % 50 oranında amortisman tabii tutulmuştur.

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 oluşturmayan varlıklar için gerçekleşebilir değer, o varlığın ait olduğu nakit oluşturan birim için hesaplanır. İlgili maddi duran varlık, kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortisman tabii tutulmaktadır. Maddi duran varlıkların amortisman tutarları ile değer düşüklüğü zararları gelir tablosunda genel yönetim giderleri, hizmet üretim maliyeti ve satışların maliyeti kalemlerine kaydedilmektedir.

Maddi olmayan duran varlıklar, marka, haklar ve diğer maddi olmayan kalemleri (bilgisayar yazılımları) temsil etmektedir. Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 Tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 Tarihi itibarıyla enflasyonunun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 31 Aralık 2004 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.

Firma, 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 hakkında sahiptir. Firma adına tescil edilmiş olan, 105.300,00 m² yüzölçümüne sahip bu kısım üzerine 5 yıldızlı otel yapmıştır.

Şirket, 27.05.2011 Tarihinde Antalya İli, Alanya ilçesi, Kargıcak Köyünde bulunan Utopya World Otel'in Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında değeri tespiti için Alanya 1. Asliye Hukuk Mahkemesine başvurup, değer tespiti yapılmıştır. Raporlamada söz konusu mahkeme tarafından tespit edilen değer esas alınmıştır. (Not 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)

- Mal veya hizmet üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak ; veya
- 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 bir gayrimenkuller, aşağıda belirtilen koşulların sağlanmış olması durumunda bir varlık muhasebeleştirilmektedir.

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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, Şirket, 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, oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilmekte olup, diğer faaliyet gelir/giderleri içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

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

	Faydalı Ömür (Yıl)	Yöntem
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 dükkanı Değerleme şirketine değer tespiti yaptırmış ve bu değer satın alarak binalar hesabına kaydetmiştir. Söz konusu dükkan 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 dükkanın arsa payı ayrı bina değeri ayrı olarak gösterilmiş ve ayrı ayrı raporlanmıştır.

Şerefiye

İşletme birleşmesinde elde edilen şerefiye; bireysel olarak tespit edilmeleri ve ayrı olarak muhasebeleştirilmeleri imkanı olmayan varlıklardan beklenen gelecekteki ekonomik yararlar için edinilen 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.

- a) İktisap eden işletmenin belirlenmesi,
- b) İşletme birleşmesi maliyetinin belirlenmesi ve
- c) Birleşme tarihinde işletme birleşmesi maliyetinin edinilen varlıklar ve üstlenilen yükümlülükler ile koşullu yükümlülüklerle dağıtılması,

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. Satınalma bedeli, satın alınan net aktiflerin gerçeğe uygun değerinin üstündeyse, aradaki fark şerefiye olarak bilançoya yansıtılır. Eğer satınalma bedeli, satın alınan net aktiflerin gerçeğe uygun değerinin altındaysa, aradaki fark birleşme karı olarak gelir tablosuna yansıtılır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in 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, ileriki dönemlerde bu giderlerin indirilmesine yetecek kadar vergiye tabi gelir oluşacağına 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. (Not 35)

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.

Kiralamalar

Finansal Kiralama

Şirket'e kiralanmış varlığın mülkiyeti ile ilgili bütün risk ve faydaların devrini öngören finansal kiralamalar, finansal kiralamanın başlangıç tarihinde, kiralamaya söz konusu olan varlığın gerçeğe uygun değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı esas alınarak yansıtılmaktadır. Finansal kira ödemeleri kira süresi boyunca, her dönem için geriye kalan borç bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı üretecek şekilde anapara ve finansman gideri olarak ayrılmaktadır. Finansman giderleri dönemler itibarıyla doğrudan gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Aktifleştirilen kiralanmış varlıklar, varlığın tahmin edilen faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulmaktadır.

Operasyonel Kiralama

Kiraya veren tarafın kiralanmış varlığın tüm risk ve menfaatlerini kendinde tuttuğu kiralamalar operasyonel kiralama olarak sınıflandırmaktadır. Operasyonel kira ödemeleri konsolide kapsamlı gelir tablosunda kira süresi boyunca doğrusal olarak gider kaydedilmektedir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı Şirket personelinin 'Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılması veya en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak iş ilişkisinin kesilmesi, askerlik hizmeti için çağırılması veya vefatı durumunda doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığın bilanço tarihine indirgenmiş değerini ifade eder.(Not 24) Kıdem tazminatı yükümlülüklerinin indirgenmesi için aktüeryal değerlendirme yöntemi kullanılmıştır. Bunun için de aktüeryal varsayımlar yapılmıştır. Bunlardan en önemlisi ise indirgemedeki kullanılan iskonto oranıdır.

İşten ayrılma sonrasında fayda yükümlülüklerini (kıdem tazminatı karşılıklarını) iskonto etmek için kullanılacak oran bilanço tarihindeki yüksek kaliteli kurumsal senetlere ilişkin piyasa getirilerine bakılarak belirlenir. Bu gibi senetler için derin bir piyasanın bulunmamasından dolayı devlet tahvillerinin (bilanço tarihindeki) piyasa getirileri (bileşik faiz oranları) dikkate alınarak reel faiz oranı kullanılmıştır. Diğer bir ifadeyle enflasyon etkisinden arındırılmış faiz oranı (reel faiz oranı) kullanılmaktadır. (Not 24)

Bu çerçevede iş kanuna tabi kuruluşlarının tüm personelin emekliye ayrılması veya en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak iş ilişkisinin kesilmesi, askerlik hizmeti için çağırılması veya vefatı durumunda doğacak gelecekteki olası yükümlülük tutarları için, aktüeryal yöntemle ' Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uluslar arası Muhasebe Standardı'na (UMS19) uygun olarak kıdem tazminatı karşılığı hesaplanmış ve ilişikteki finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılıklarının hesaplanmasında kullanılan varsayımlar Not 24'te açıklanmıştır.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler

Karşılıklar ancak Şirket'in geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü (yasal ya da yapısal) varsa, bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkarılma olasılığı mevcut (kuvvetle muhtemel) ise ve yükümlülüğün tutarı güvenilir bir şekilde belirlenebiliyorsa kayıtlara alınır.

Bir karşılığa ilişkin yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli harcamaların bir kısmının veya tamamının diğer bir tarafça tazmin edilmesi beklendiği durumlarda, ilgili tazminat finansal tablolarda muhasebeleştirilir. Ancak ilgili tazminatın işletmenin yükümlülüğü yerine getirmesi durumunda elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması gerekmektedir.

Karşılık ayrılmasında üç yöntemden biri kullanılmaktadır. Bu yöntemlerden ilki, paranın zaman değerinin önemli olması durumunda uygulanmaktadır. Paranın zaman içindeki değer kaybı önem kazandığında karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderlerin bilanço tarihindeki indirgenmiş değeriyle yansıtılır. İndirgenmiş değer kullanıldığında, zamanın ilerlemesinden dolayı karşılıklarında meydana gelecek artışlar faiz gideri olarak kaydedilir. Paranın zaman değerinin önemli olduğu karşılıklarda tahmini nakit akışlarını belirlemede hiçbir risk ve belirsizlik olmadığı varsayılarak, tahmin edilen nakit akışıyla aynı vadedeki devlet tahvillerine dayandırılan risksiz iskonto oranı kullanılarak indirgenmektedir. İkinci yöntem ise beklenen değer yöntemidir. Bu yöntem karşılığın büyük bir küme ile ilgili veya çok sayıda olayla ilgili olması durumunda kullanılmakta olup, yükümlülük tüm olası sonuçlar dikkate alınarak tahmin edilmektedir.

Üçüncü yöntem ise, tek bir yükümlülüğün veya olayın olması halinde gerçekleşmesi en muhtemel sonuç tahmin edilerek karşılığın finansal tablolara yansıtılmasıdır.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmayıp, şarta bağlı yükümlülükler ve varlık olarak değerlendirilerek dipnotlarda açıklanır. (Bkz Not 22-23)

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 gelmesi gerekmektedir.

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.

Faiz

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış olur.

Temettü

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

Hasılat alınan veya alınacak olan bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Satışların vadeli yapılması durumunda, satış bedelinin nominal tutarı ile gerçeğe uygun değeri (iskonto edilmiş değer) arasındaki fark, 'UMS 39 Finansal Araçlar : Muhasebeleştirme ve Ölçme ' Standardına göre faiz geliri olarak muhasebeleştirilir

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

Bir özelliği varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabilen borçlanma maliyetleri, ilgili özelliği varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülmeleri ve gelecekteki ekonomik yararlarından işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, özelliği varlığın maliyetine dahil edilir. Bunun dışındaki borçlanma maliyetleri oluşturdukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

Takip eden dönemlerde, iskonto edilmiş değer ile finansal tablolarda gösterilir, sağlanan nakit girişi ile geri ödeme değeri arasındaki fark, gelir tablosunda borçlanma süresi boyunca giderleştirilir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 hesaplanmıştır. Dönem içinde dolaşımda bulunan hisse adedinin ağırlıklı ortalaması kaynaklarda bir artış oluşturmada basılan hisseler (bedelsiz) göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.

Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar

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;

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 sınıflandırılma kriterlerine uyan yeni edinilmiş bir bağlı ortaklık olması durumunda, varlık ve borçların ana sınıflamalarına ilişkin açıklamanın yapılması gerekmez.

Finansal Araçlar

Finansal Araçların Kayda Alınması ve Kayıttan Çıkarılması

Şirket, finansal aktif veya finansal pasifleri sadece ve sadece finansal enstrümanın sözleşmesine taraf olduğu takdirde bilançosuna yansıtmaktadır. Şirket finansal aktifi veya finansal aktifin bir kısmını sadece ve sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan hakları üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkarır. Şirket finansal pasifi sadece ve sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkarır.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bir finansal aracın bilgili ve istekli taraflar arasındaki bir cari işlemde, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi bir şekilde belirlenir.

Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemleri kullanılarak belirlenmiştir. Ancak, gerçeğe uygun değer tahmininde piyasa verilerinin yorumlanmasında takdir kullanılır. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği değerlerin göstergesi olmayabilir.

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, gerçeğe uygun değeri belirlenebilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen döviz cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Bu tür finansal araçlardan ortaya çıkan kur farkı gider/gelirleri finansal gider/gelir hesabında raporlanmaktadır.

Kasa ve banka (mevduatlar dahil) maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerinin, kısa vadeli olmaları ve alacak kayıplarının ihmal edilebilir olması dolayısıyla kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Kasa ve vadesiz mevduatta yer alan dövizli bakiyelerin değerlendirilmesi sonucu ortaya çıkan kur farkı gider/gelirleri, finansal gider/gelir hesabında raporlanmaktadır. Vadeli mevduat (bloke ve blokesiz) tutarı etkin faiz yöntemine göre değerlendirilmekte olup, kazanç ve kayıplar, finansal gider/gelir hesabında raporlanmaktadır. Yatırım fonlarına ilişkin kazanç ve kayıplar , menkul kıymet satış karı/zararı olarak finansman gider/gelir hesabında raporlanmaktadır.

Menkul kıymet yatırımlarının gerçeğe uygun değerleri bilanço tarihindeki piyasa fiyatları esas alınarak tahmin edilmiştir.

Ticari Alacaklar, etkin faiz yöntemine göre değerlendirilmekte olup, doğan kazanç ve kayıplar, satışlar ve finansman gider/gelirleri ile ilişkilendirilmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Kısa ve uzun vadeli banka kredileri, itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir. Döviz cinsinden olan uzun vadeli krediler dönem sonu kurlarından çevrilir ve bundan dolayı gerçeğe uygun değerleri kayıtlı değerlerine yaklaşmaktadır.

Ticari borçlar, itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir. UMS 1 gereği olarak, ticari borçlar işletmenin normal faaliyet dönemi içinde kullanılan işletme sermayesinin bir parçası olması nedeniyle, bilanço tarihinden itibaren on iki aydan daha uzun bir sürede ödenecek olsalar bile kısa vadeli olarak sınıflandırılmaktadır.

Şirket'in finansal borcunu raporlama dönemi sonrası en az on iki ay içinde yeniden finanslamayı veya döndürmeyi planlaması ve tercih etmesi durumunda, bu borç kısa dönemde ödenecek olsa bile, uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Ancak, borcun yeniden finansmanı veya dönüştürülmesi işletmenin tercihi değilse (örneğin, yeniden finansman sözleşmesinin mevcut olmaması) yeniden finansman olasılığı dikkate alınmaz ve borç kısa vadeli olarak sınıflandırılır.

Ticari ve finansal borçlar etkin faiz yöntemine göre değerlendirilmekte olup, doğan kazanç ve kayıplar, satışların maliyeti ve finansman gider/gelir ile ilişkilendirilmektedir.

UMS 39 ' Finansal Araçlar ; Muhasebeleştirme ve Ölçme' standardına göre finansal varlıklar dört grup olarak, finansal yükümlülükler iki grup olarak sınıflandırılmaktadır. Finansal varlıklar; gerçeğe uygun değer (GUD) farkı gelir tablosuna yansıtılan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır değerleri içermektedir. Finansal yükümlülükler ise, gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan ve diğer finansal yükümlülükler olmak üzere iki grup olarak sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer ölçümleri, her bir finansal varlık ve borçla ilgili muhasebe politikalarında açıklanmış olup, herhangi bir değerlendirme işlemi gerektiren başka bir olay yoktur. Kasa ve bankaların defter değerleri gerçeğe uygun değere yakın olduğu kabul edilmektedir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 38 - 39)

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 38'de açıklanmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2011 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 38 - 39)

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 38 - 39)

İlişkili Taraflar

UMS 24 ' İlişkili Tarafların Açıklamaları Standardı ' ; hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edilebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yöntemi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

Bu finansal tablolar açısından Şirket'in ortakları ve Şirket ile dolaylı sermaye ilişkisinde olan firmalar, yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticiler ile diğer kilit yönetici personeller ' ilişkili taraflar' olarak tanımlanmaktadır. Kilit yönetici personel, Şirket'in (idari ya da diğer) herhangi bir yöneticisi de dahil olmak üzere faaliyetlerini planlama, yönetme ve kontrol etme yetki ve sorumluluğuna doğrudan veya dolaylı olarak sahip olan kişileri kapsamaktadır.(Not 37)

Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkin taraflara yapılan işlemler genel olarak piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmiştir. Şirket'in doğrudan veya dolaylı ilişki içinde olduğu şirketler ve gerçek kişiler aşağıdaki gibidir.

İlişkili Şirket Ünvanları

- 1- ZEDUR İNŞAAT TURİZM SEYAHAT VE ACENTECLİK MENAJERLİK YAYIN YAPIM TİCARET LTD.ŞTİ.
- 2- ÇAĞ 1 YAPI İNŞAAT TURİZM MADENCİLİK TİC VE SAN A.Ş.
- 3- ZD YUNER ORTAK GİRİŞİM
- 4- UTOPYA KILIÇKAP ORTAK GİRİŞİM
- 5- ZEKAİ DURSUN TURİZM VE OTEL İŞLETMECİLİĞİ A.Ş.
- 6- BEYAZLAR İNŞ.LTD.ŞTİ.
- 7- KILIÇKAP İNŞAAT LTD.ŞTİ.

Gerçek Kişiler (Ortaklar)

- 1- ZEKAİ DURSUN
- 2- ZEYNEP DİDEM PETEKKAYA
- 3- ERKAN PETEKKAYA
- 4- AYŞEGÜL DURSUN
- 5- SÜHEYLA DURSUN
- 6- NEJAT RECAİ DURSUN
- 7- MİNE LÖK BEYAZ

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 Uluslar arası 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 Şirket söz konusu ilgili dipnotlarda açıklamaktadır. (Bkz Not 40)

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 'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir. (Bkz Not 6)

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Kasa	134.278	456.440
Bankalar		
Vadesiz Banka Hesapları	326.231	113.444
TL	320.475	111.754
AVRO	3.860	1.680
USD	1.894	10
GBP	2	-
Vadeli Banka Hesapları	52.123	-
TL	52.123	-
Diğer Hazır Değerler	-	-
	512.632	569.884

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.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Faaliyet Bölümlerine Göre Raporlama

Faaliyet bölümü, bir işletmenin;

- Hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği (aynı işletmenin diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere) işletme faaliyetlerinde bulunan,
- 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
- Hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısmını ifade etmektedir.

Raporlanabilir Bölümler

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

- 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
- 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,

- 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 yüzde 10 'unu veya daha fazlasını oluşturması,
- Raporlanan karının ve zararının mutlak tutarlarını zarar bildirmemiş olan tüm faaliyet bölümlerinin birleştirilerek raporlanmış zararının mutlak rakamlarla yüzde 10'u veya daha fazla olması,
- Varlıklarının, tüm faaliyet bölümlerinin toplam varlıklarının yüzde 10'u veya daha fazlası olması

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları ile Belirsizliklerin Kaynakları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanman varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları, geçmiş tecrübe, diğer faktörler ile o günün koşullarıyla gelecekteki olaylar hakkında makul beklentiler dikkate alınarak sürekli olarak değerlendirilir. Bu tahmin ve varsayımlar, yönetimlerin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterilebilir.

Grup finansal tablolarını hazırlarken kullandığı önemli tahminler ve varsayımlara aşağıdaki dipnotlara yer verilmiştir.

Not 2	Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi
Not 35	Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülükleri
Not 22-23	Karşılıklılar Koşullu Varlık ve Yükümlülükler ,Taahhütler
Not 24 Not 2,18,19 karşılıkları	Kıdem tazminatı karşılığı Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri ve değer düşüklüğü
Not 37	İlişkili Taraf Açıklamaları
Not 10,38,39	Ticari alacaklar değer düşüklüğü karşılığı
Not 26	Gelir Tahakkukları

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Bilanço tarihinde, gelecek raporlama döneminde varlık ve yükümlülükler üzerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek belirli bir risk taşıyan ve gelecek dönem ile ilgili olan varsayımlar ve hesaplanma belirsizliğinin kaynakları aşağıda açıklanmıştır.

- Ertelenmiş vergi , ileriki yıllarda vergilendirilebilir gelirin oluşmasının muhtemel olduğu tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilir gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi taşınan geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Grup 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla taşınan vergi zararlarını tekrar gözden geçirmiştir.
- Faydalı ömürlerin belirlenmesi, şüpheli alacak karşılığının belirlenmesi (Not 10 ve 38,39) dava ve diğer borç karşılıklarının hesaplanması (Not 22,23) ve kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması (Not 24) sırasında da yönetim tarafından bazı varsayımlar ve öngörüler kullanılmıştır.

DİPNOT.3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

01.01-31.12.2011

Yoktur,

01.01-31.12.2010

Şirket, Bağlı Ortaklığı olan Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd.Şti. 'nin % 94,5 oranında hisselerini 31.03.2010 Tarihinde satın almıştır. Bir yıl içerisinde elden çıkartılması amacıyla alınmış olan hisseler satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar hesap grubunda raporlanmıştır. Bir yıllık süre içerisinde, potansiyel alıcılarla satış koşullarında anlaşmaya varılmaması nedeniyle ZEDUR İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Limited Şirket hisseleri satılmamıştır. Söz konusu tebliğ, hükümlerine uygun olarak ana ortaklık ve bağlı ortaklığın mali tabloları konsolide edilerek sunulmuştur.

Satın alma işlemi nedeniyle hesaplanan şerefiye aşağıdaki gibidir.

İştirak Edilen Bağlı Ortaklığın Adı, Ünvanı	Hisselerin İktisap Tarihi	Özkaynak Tutarından İştirak Oranına Düşen Pay	Alış Değeri(Maliyeti)	Şerefiye
Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd.Şti.	31.03.2010	9.016.862	9.450.250	433.388

İktisaptan Kaynaklanan tanımlanabilir varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir.

Dönen Varlıklar	12.492.594
Nakit ve Nakit Benzerleri	11.735
Ticari Alacaklar	40.000
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	40.000
- Diğer Alacaklar	-
Diğer Alacaklar	10.329.083
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	10.212.683
- Diğer Alacaklar	116.400
Stoklar	1.677.029
Diğer Dönen Varlıklar	434.747
Duran Varlıklar	321.878
Maddi Duran Varlıklar	67.743
Ertelenmiş Vergi Varlığı	3.268
Diğer Duran Varlıklar	250.867
TOPLAM VARLIKLAR	12.814.472

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.245.912
Finansal borçlar	350.000
Ticari Borçlar	1.302.852
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-
- Diğer Ticari Borçlar	1.302.852
Diğer Borçlar	1.225.994
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	1.024.416
- Diğer Borçlar	201.578
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	367.066
Uzun Vadeli Yükümlülükler	26.907
Kıdem Tazminatı Karşılığı	26.907
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	3.272.819
İktisap Edilen Net Varlıkların Gerçeğe Uygun Değeri	9.541.653
1-İktisap Edilen Net Varlıkların Gerçeğe Uygun Değerinde	
İştirak Oranına Düşen Pay (%94,50)	9.016.862
2-İktisap Tutarı (Satın Alım Bedeli)	9.450.250
Şerefiye(2-1)	433.388

DİPNOT.4 İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (31.12.2010 Yoktur.)

DİPNOT.5 : FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

	1 Ocak- 31 Aralık 2011				
	Turizm	İnşaat	Avm İşletmeciliği	Menajerlik	Toplam
Satış Gelirleri	29.810.798	6.898.284	1.538.203	1.755.800	40.003.085
Satışların Maliyeti(-)	16.460.098	6.553.351	2.658.826	-	25.672.275
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	13.350.700	344.933	(1.120.623)	1.755.800	14.330.810
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	-	-	-	-	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	-	-	-	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)	-	-	-	-	-
BRÜT KAR/ZARAR	13.350.700	344.933	(1.120.623)	1.755.800	14.330.810
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	1.419.079	-	-	-	1.419.079
Genel Yönetim Giderleri (-)	2.112.341	2.810.830	-	781.653	5.704.824
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-	-	-
Diğer Faaliyet Gelirleri	388.149	82.176	-	19.161	489.486
Diğer Faaliyet	490.965	183.048	-	-	

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Giderleri (-)				78.106	752.119
FAALİYET					
KARI/ZARARI	9.716.464	(2.566.769)	(1.120.623)	915.202	6.944.274
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar (Esas Faaliyet Dışı)					
Finansal Gelirler	2.872.603	931.738	-	4.693	3.809.034
(Esas Faaliyet Dışı)					
Finansal Giderler (-)	11.773.794	974.851	-	43.493	12.792.138
SÜRDÜRÜLEN					
FAALİYETLER					
VERGİ ÖNCESİ					
KARI/ZARARI	815.273	(2.609.882)	(1.120.623)	876.402	(2.038.830)
Toplam Varlıklar	131.849.003	31.332.112	8.877.533	85.630	172.144.279
Toplam					
Yükümlülükler	51.451.292	9.182.174	3.302.676	170.251	64.106.393

	1 Ocak- 31 Aralık 2010				
	Turizm	İnşaat	Avm İşletmeciliği	Menajerlik	Toplam
Satış Gelirleri	22.363.322	2.570.013	973.839	625.000	26.532.174
Satışların Maliyeti(-)	16.858.890	4.404.339	1.147.638	-	22.410.867
Ticari					
Faaliyetlerden Brüt					
Kar (Zarar)	5.504.432	(1.834.326)	(173.799)	625.000	4.121.307
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	-	-	-	-	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	-	-	-	-	-
Finans Sektörü					
Faaliyetlerinden					
brüt kar (zarar)	-	-	-	-	-
BRÜT KAR/ZARAR	5.504.432	(1.834.326)	(173.799)	625.000	4.121.307
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	1.246.944	-	-	-	1.246.944
Genel Yönetim Giderleri (-)	1.820.668	1.929.764	35.046	346.717	4.132.195
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-	-	-
Diğer Faaliyet Gelirleri	231.669	107.342	-	18	339.029
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	343.329	280.208	-	32.009	655.546
FAALİYET					
KARI/ZARARI	2.325.160	(3.936.956)	(208.845)	246.292	(1.574.349)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar (Esas Faaliyet Dışı)					
Finansal Gelirler	5.194.394	608.104	-	5.776	5.808.274

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

(Esas Faaliyet Dışı)					
Finansal Giderler (-)	5.734.310	2.812.153	-	-	8.546.463
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	1.785.244	(6.141.005)	(208.845)	252.068	(4.312.538)
Toplam Varlıklar	94.995.679	42.472.488	1.001.301	104.355	138.573.823
Toplam Yükümlülükler	67.497.440	16.820.231	1.382.466	75.164	85.775.301

DİPNOT : 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

NOT 6- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Kasa	134.278	456.440
Bankalar		
Vadesiz Banka Hesapları	326.231	113.444
TL	320.475	111.754
AVRO	3.860	1.680
USD	1.894	10
GBP	2	-
Vadeli Banka Hesapları	52.123	-
TL	52.123	-
Diğer Hazır Değerler	-	-
	512.632	569.884

NOT 7- FİNANSAL YATIRIMLAR

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

	Hisse Oranı %	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Antalya Güç Birliği Holding	0,20%	39.687	35.562
ZD - Yuner Ortak Girişimi	55%	550	550
Utopya İnş.- Kılıçkap İnş. Adi Ortaklığı	50%	500	500
Çağ 1 Yapı İnş.turz.Madencilik Tic ve San. A.Ş.	19%	5.380.000	5.380.000
		5.420.737	5.416.612

NOT 8 - FİNANSAL BORÇLAR

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Kısa Vadeli Finansal Borçlar		
Banka Kredileri	1.072.283	8.225.590
Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Ana Para Taksit ve Faizleri	8.539.081	10.106.616
Finansal Kiralama İşlemleri	-	451.172
	9.611.364	18.783.378

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Uzun Vadeli Finansal Borçlar		
Banka Kredileri(Anapara)	25.859.376	27.050.851
Banka Kredileri(Faiz)	4.305.444	6.499.669
Finansal Kiralama İşlemleri	-	487.255
	30.164.820	34.037.775

Kısa Vadeli
Banka Kredileri

		<u>Orijinal para cinsi</u>		<u>Yıllık ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı(%)</u>		<u>TL karşılığı</u>	
		<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Banka Kredileri	TL	1.072.283	8.225.590	11,00%	17,00%	1.072.283	8.225.590
	AVRO						
Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Ana Para Taksit ve Faizleri	AVRO	3.494.182	4.932.223	7,00%	8,40%	8.539.081	10.106.616
						9.611.364	18.332.206

Uzun Vadeli
Banka Kredileri

		<u>Orijinal para cinsi</u>		<u>Yıllık ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı(%)</u>		<u>TL karşılığı</u>	
		<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Uzun Vadeli Banka Kredileri (Anapara+Faiz)	AVRO	12.343.408	16.373.295	7,00%	8,40%	30.164.820	33.550.520
						30.164.820	33.550.520

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla döviz cinsinden uzun vadeli banka kredilerinin anapara ve faiz toplam ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	AVRO	TL
2013	3.494.182	8.539.081
2014	3.192.182	7.801.054
2015	3.192.182	7.801.054
2016	2.464.863	6.023.631
	12.343.408	30.164.820

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin anapara ve faiz toplam ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	AVRO	TL
2012	3.494.182	7.159.928
2013	3.343.182	6.850.514
2014	3.192.182	6.541.100
2015	3.192.182	6.541.100
2016	3.151.568	6.457.879
	16.373.295	33.550.520

NOT.9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

31.12.2011; Yoktur. 31.12.2010; Yoktur.

NOT.10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2011	31.12.2010
Ticari Alacaklar	6.139.315	2.827.432
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	2.763.112	2.922.087
Alacak Senetleri	3.245.737	3.397.374
Alacak Senetleri Reeskontu(-)	(157.278)	(169.848)
Şüpheli Alacaklar	577.154	582.054
Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	(577.154)	(582.054)
	11.990.886	8.977.045

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31.12.2011	31.12.2010
Ticari Borçlar(*)	4.404.471	3.738.465
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	174.065	188.800
Borç Senetleri	3.728.506	2.984.153
Borç Senetleri Reeskontu(-)	(120.316)	(90.448)
	8.186.726	6.820.970

Şüpheli ticari alacak karşılığının 31.12.2011 ve 31.12.2010 tarihlerinde sona eren dönemler içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2011	31.12.2010
Dönem Başı	582.054	339.648
Tahsilat	(4.900)	-
Yıl İçinde Ayrılan Karşılıklar	-	242.406
Aktiften Silinen Alacak (-)	-	-
Dönem Sonu	577.154	582.054

* Şirket, yıllık 1.352.268 TL kira bedeli ile İller Bankasından kiraladığı Maltepe (Ankara), Yer altı Katlı Otopark ve Ticaret Merkezi kira kontratını Belediyenin, imara aykırılıklar tespit etmesi ve bu nedenle AVM 'de bulunan mağazaların işyeri açma ve çalışma ruhsatlarını iptal edilmesi, bunlara bağlı olarak da kiracıların kira sözleşmelerini fesih etmesi, işyerlerini kiraya vermede güçlük yaşanması nedeniyle haklı sebep göstererek 2011 yılı Ağustos sonundan geçerli olmak üzere tek tarafı olarak feshetmiştir. Buna bağlı olarak da 2010 yılına ait 1.483.128,16,-TL, 2011 yılına ait 1.399.142,95,-TL olmak üzere toplam 2.882.271,11,-TL kira bedelinden sorumlu olmayacağı talebiyle İller Bankası aleyhine dava açmıştır. Şirket ticari borçlar içerisinde yer alan 2.882.271,11 TL tutarındaki İller Bankasına olan ticari borçlarına itiraz etmiş bulunmaktadır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT.11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer Kısa Vadeli Alacaklar

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar*	582.131	13.566.799
Verilen Depozito ve Teminatlar	632	3.621.104
Vergi Dairesinden Alacaklar	24.164	24
Diğer Çeşitli Alacaklar	334.743	61.457
	941.670	17.249.384
<u>Diğer Uzun Vadeli Alacaklar</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Verilen Depozito ve Teminatlar	42.989	5.362
	42.989	5.362

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
<u>Diğer Kısa Vadeli Borçlar</u>		
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	-
Alınan Depozito ve Teminatlar	25.500	190.000
Personele Borçlar	161.153	390.286
Diğer Çeşitli Borçlar	-	374.386
	186.653	954.672

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
<u>Diğer Uzun Vadeli Borçlar</u>		
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar*	5.215.602	-
	5.215.602	-

(*)detayı not 37’da açıklanmıştır.

NOT.12 FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

31.12.2011; Yoktur. 31.12.2010; Yoktur.

NOT.13 STOKLAR

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
İlk Madde ve Malzemeler	4.317.332	1.921.876
Mamüller	1.840.000	-
Yarı Mamüller	-	15.457.550
	6.157.332	17.379.426

* Stoklar, Otelde kullanılacak ve kısa sürede tüketilecek olan yiyecek, içecek, temizlik malzemeleri, yakıt ve kırtasiye malzemeleri gibi ürünler ile inşaat malzemeleri ve Kozaevler projesinde yer alan 8 adet daireden oluşmaktadır.

NOT.14 CANLI VARLIKLAR

31.12.2011; Yoktur. 31.12.2010; Yoktur.

NOT.15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ ALACAKLARI VE BORÇLARI

Bartın Kanalizasyon inşaat işinin 2010 Dönemi içerisinde geçici kabulü yapılmış ve IAS 11’e göre 2010 yılında oluşan zarar doğrudan gider olarak finansal tablolara yansıtılmıştır.2011 yılında inşaat gelirleri içerisinde yer alan 274.685 TL ise bu işe ilişkin kesin hak ediş bedelidir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 16 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31.12.2011; Yoktur. 31.12.2010; Yoktur.

NOT 17 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	01.01.2011	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2011
Arsa Payı	-	143.000	-	-	143.000
Binalar	-	79.772	-	-	79.772
	-	222.772	-	-	222.772

Firma, Şirket ortağı Zekai DURSUN adına kayıtlı bulunan Ankara İli Çankaya İlçesi 441 Cadde 486 Sokak No: 10 adresindeki dükkanı Değerleme şirketine değer tespiti yaptırmış ve bu değer üzerinden satın alarak binalar hesabına kaydetmiştir. Söz konusu dükkan 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 dükkanın arsa payı ayrı bina değeri ayrı olarak gösterilmiş ve ayrı ayrı raporlanmıştır.

NOT 18- MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2011	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2011
Maliyetler					
Arazi ve Arsalar	1.377.966	5.184.150			6.562.116
Binalar	32.365.344	3.284.546			35.649.890
Makine, tesis ve cihazlar	1.888.684	-	(14.550)		1.874.134
Taşıtlar	755.428	502.926	(256.618)		1.001.736
Demirbaşlar	8.650.196	745.029	-		9.395.225
Özel Maliyetler	-	1.584.066	-		1.584.066
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	4.504.606	-		4.504.606
Değer Artış/Azalışı	39.187.884	43.219.611			82.407.495
	84.225.502	59.024.934	(271.168)		142.979.268

	01.01.2011	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2011
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	(2.565.929)	(641.190)			(3.207.119)
Makine, tesis ve cihazlar	(1.538.212)	(108.418)	14.349		(1.632.281)
Taşıtlar	(545.096)	(80.994)	212.566		(413.524)
Demirbaşlar	(4.752.386)	(1.109.686)			(5.862.072)
Özel Maliyetler	-	(34.436)			(34.436)
	(9.401.623)	(1.974.724)	226.915		(11.149.432)
Net Kayıtlı Değeri	74.823.879				131.829.836

	01.01.2010	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2010
--	------------	----------	----------	----------	------------

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Maliyetler					
Arazi ve Arsalar	1.377.966				1.377.966
Binalar	32.365.344				32.365.344
Makine, tesis ve cihazlar	1.903.591		(14.907)		1.888.684
Taşıtlar	772.568	53.060	(70.200)		755.428
Demirbaşlar	8.521.126	129.070			8.650.196
Değer Artış/Azalışı	-	39.187.884			39.187.884
	44.940.595	39.370.014	(85.107)		84.225.502
Birikmiş amortismanlar					
	01.01.2010	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2010
Binalar	(1.922.811)	(643.118)			(2.565.929)
Makine, tesis ve cihazlar	(1.717.931)	(217.868)	14.907	382.680	(1.538.212)
Taşıtlar	(283.284)	(147.687)	19.842	(133.967)	(545.096)
Demirbaşlar	(3.212.975)	(1.290.698)		(248.713)	(4.752.386)
	(7.137.001)	(2.299.371)	34.749		(9.401.623)
Net Kayıtlı Değeri	37.803.594				74.823.879

Firma sahip olduğu 5 yıldızlı Otel kompleksini IAS 16.madde 31-32 de yer alan yeniden değerlendirme modeli kapsamında, Alanya 1. Asliye Hukuk Mahkemesine 07.06.2011 tarihi itibarıyla değer tespiti yaptırmıştır.Mahkeme Otel kompleksini piyasa değerini 50.485.000 Euro, (50.485.000x2,3068=)116.458.798 TL olarak tespit etmiştir. IAS 16 Madde 35.b bölümünde yer alan açıklamalar çerçevesinde Otel kompleksi brüt defter değeri ile netleştirilerek net tutar yeniden değerlendirme sonrasındaki değere getirilmiştir. Aynı standardın madde 39'da yer alan düzenlemeye göre değer artışı (116.458.798- 34.051.303)=82.407.495 TL olarak hesaplanmıştır.

NOT 19- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	01.01.2011	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2011
Maliyetler					
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	4.250	-	-	4.250
	-	4.250	-	-	4.250
Birikmiş amortismanlar					
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	(1.417)			(1.417)
	-	(1.417)	-	-	(1.417)
Net Kayıtlı Değeri	-				2.833

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 : ŞEREFİYE

Firma, Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd.Şti.'nin % 94,50 hissesini 31.03.2010 Tarihinde satın almıştır. Bu alım nedeniyle 433.388 TL şerefiye hesaplamıştır. Detay açıklama Not: 3 İşletme Birleşmelerinde yapılmıştır.

	31.12.2011	31.12.2010
Zedur İnş.Turz.Sey.ve Men.Yay.Yap.Tic. Ltd.Şti.	433.388	433.388

NOT 21 – DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

31.12.2011; Yoktur. 31.12.2010; Yoktur.

NOT. 22-23 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER , TAAHHÜTLER

a) Şirket tarafından verilen teminat, ipotek ve rehinler:
Şirketin 31.12.2011,31.12.2010 tarihleri itibariyle şirketin teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (TL Cinsinden)	31.12.2011	31.12.2010
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	59.188.113 TL	58.596.374 TL
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. Şirketin B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer İlişkili Şirketler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (Bkz. c-2)	625.000 TL	625.000 TL
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	59.813.113 TL	59.221.374 TL
Şirketin Özkaynak Toplamı	108.037.885 TL	52.798.522 TL
Şirketin vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı	55%	112%

b)Şirketin aktif değerleri üzerindeki mevcut bulunan ipotekler:

31.12.2011						
Açıklama	İpotek ise Derecesi	Ne İçin Verildiği	İpotek Tes.Tarihi	Cinsi	Orijinal Tutarı	TL Tutarı
Ankara Çubuk 475 Ada/1 Parsel	1. Derece	Kredi Teminatı	22.07.2009	Arsa	\$1.900.000	2.941.770 TL
Ankara Yenimahalle 60961 Ada/2 Parsel	1-2-3. Derece	Kredi Teminatı	22.07.2009	Daire	€ 2.215.000	4.832.244 TL
Bartın Merkez	1. Derece	Kredi Teminatı	16.07.2009	Arsa	\$992.000	1.535.914 TL
Alanya Kargıcak 192 Ada/1 Parsel	1. Derece	Kredi Teminatı	11.07.2007	Otel	€ 20.000.000	43.632.000 TL
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel	1. Derece	Kredi Teminatı	03.05.2007	Dükkan	€ 1.000.000	2.181.600 TL
TL Cinsinden Toplam						55.123.528 TL

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

b) Şirketin aktif değerleri üzerindeki mevcut bulunan ipotekler:

31.12.2010						
Açıklama	İpotek ise Derecesi	Ne İçin Verildiği	İpotek Tes.Tarihi	Cinsi	Orijinal Tutarı	TL Tutarı
Ankara Çubuk 475 Ada/1 Parsel	1. Derece	Kredi Teminatı	22.07.2009	Arsa	\$1.900.000	2.937.400 TL
Ankara Yenimahalle 60961 Ada/2 Parsel	1-2-3. Derece	Kredi Teminatı	22.07.2009	Daire	€ 2.215.000	4.538.757 TL
Bartın Merkez	1. Derece	Kredi Teminatı	16.07.2009	Arsa	\$992.000	1.533.632 TL
İzmir Karaburun 9 Pafta/843 Parsel	1. Derece	Kredi Teminatı	30.07.2008	Yazlık	800.000 TL	800.000 TL
Alanya Kargıcak 192 Ada/1 Parsel	1. Derece	Kredi Teminatı	11.07.2007	Otel	€ 20.000.000	40.982.000 TL
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel	1. Derece	Kredi Teminatı	03.05.2007	Dükkan	€ 1.000.000	2.049.100 TL
TL Cinsinden Toplam						52.840.889 TL

c) Şirketin TRİ tablosunda sunduğu teminat mektuplarına ilişkin detaylar:

c-1: Şirketin Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu Teminat Mektupları

31.12.2011							
	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Veriliş	Para Birimi	Tutarı	Veren Banka	Verilen Yer
Teminat Mektubu	23.06.2006	süresiz	Hitit V.Dairesi	TL	250.200 TL	Finansbank	Vergi Dairesi
Teminat Mektubu	22.07.2005	süresiz	Malltepe AVM	TL	1.330.000 TL	Finansbank	İller Bankası
Teminat Mektubu	08.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	1.577 TL	Bayındırbank	Aski
Teminat Mektubu	08.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	2.000 TL	Şekerbank	Aski
Teminat Mektubu(*)	10.08.2007	15 yıl	Malltepe AVM kiralama	TL	1.355.000 TL	Bank Asya	İller Bankası
Teminat Mektubu	05.06.2007	süresiz	Antalya Tedaş	TL	46.080 TL	İş Bankası	Tedaş
Teminat Mektubu	10.07.2008	süresiz	Yapılandırma Teminatı	TL	250.000 TL	Bank Asya	SGK Antalya
Teminat Mektubu	01.10.2010	süresiz	Tedaş Elektrik için	TL	10.000 TL	Halk Bankası	Antalya/Tedaş
Teminat Mektubu	02.05.2004	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	127.728 TL	Halk Bankası	Antalya/Tedaş
Teminat Mektubu	14.10.2011	süresiz	Yapılandırma Teminatı	TL	150.000 TL	Vakıfbank/Alanya	SGK Antalya
Teminat Mektubu	10.11.2011	süresiz	İller Bankası Maltepe AVM Davası	TL	542.000 TL	İş Bankası	Ank.1.Sulh Hukuk
TL Cinsinden Toplam					4.064.585 TL		

(*) İller Bankasına verilen teminat mektubu 15.02.2012 tarihinde banka tarafından nakde çevrilmiştir.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

c) Şirketin TRİ tablosunda sunduğu
 teminat mektuplarına ilişkin
 detaylar:

c-1: Şirketin Kendi Tüzel Kişiliği
 Adına Vermiş Olduğu Teminat
 Mektupları

31.12.2010							
Cinsi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Veriliş Nedeni	Para Birimi	Tutarı	Veren Banka	Verilen Yer
Teminat Mektubu	14.10.2003	süresiz	Hasanoğlan ders aletleri	TL	29.500 TL	Finansbank	MEB
Teminat Mektubu	01.12.2004	süresiz	Hasanoğlan ders aletleri	TL	40.500 TL	Finansbank	MEB
Teminat Mektubu	01.12.2004	süresiz	Hasanoğlan ders aletleri	TL	75.000 TL	Finansbank	MEB
Teminat Mektubu	28.04.2004	süresiz	Hasanoğlan ders aletleri	TL	17.500 TL	Finansbank	MEB
Teminat Mektubu	14.07.2004	süresiz	Hasanoğlan ders aletleri	TL	90.000 TL	Finansbank	MEB
Teminat Mektubu	19.03.2004	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	340.000 TL	Finansbank	İller Bankası
Teminat Mektubu	17.06.2004	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	30.000 TL	Finansbank	İller Bankası
Teminat Mektubu	05.11.2004	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	20.000 TL	Finansbank	İller Bankası
Teminat Mektubu	03.11.2005	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	30.000 TL	Finansbank	İller Bankası
Teminat Mektubu	16.08.2007	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	30.000 TL	Finansbank	İller Bankası
Teminat Mektubu	05.10.2005	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	65.000 TL	MNG Bank	İller Bankası
Teminat Mektubu	14.06.2005	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	40.000 TL	Şekerbank	İller Bankası
Teminat Mektubu	18.04.2007	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	30.000 TL	YKB	İller Bankası
Teminat Mektubu	11.05.2007	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	50.000 TL	YKB	İller Bankası
Teminat Mektubu	10.05.2007	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	40.000 TL	YKB	İller Bankası
Teminat Mektubu	10.08.2005	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	20.000 TL	Şekerbank	İller Bankası
Teminat Mektubu	11.09.2007	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	30.000 TL	İş Bankası	İller Bankası
Teminat Mektubu	03.10.2005	süresiz	Giresun Hükümet Konağı	TL	10.000 TL	Şekerbank	Bayındırlık İskan İl Müdürlüğü
Teminat Mektubu	03.10.2005	süresiz	Giresun Hükümet Konağı	TL	80.000 TL	Şekerbank	Bayındırlık İskan İl Müdürlüğü
Teminat Mektubu	26.12.2005	süresiz	Giresun Hükümet Konağı	TL	12.500 TL	Şekerbank	Bayındırlık İskan İl Müdürlüğü
Teminat	23.06.2006	süresiz	Hitit V.Dairesi	TL	250.200 TL	Finansbank	Vergi Dairesi

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Mektubu							
Teminat Mektubu	20.05.2004	süresiz	Orman Bakanlığı/Otel	TL	127.728 TL	Finansbank	Orman Bakanlığı
Teminat Mektubu	22.07.2005	süresiz	Malltepe AVM	TL	1.330.000 TL	Finansbank	İller Bankası
Teminat Mektubu	08.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	1.577 TL	Bayındırbank	Aski
Teminat Mektubu	08.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	2.000 TL	Şekerbank	Aski
Teminat Mektubu	10.08.2007	15 yıl	Malltepe AVM kiralama	TL	1.355.000 TL	Bank Asya	İller Bankası
Teminat Mektubu	05.06.2007	süresiz	Antalya Tedaş	TL	46.080 TL	İş Bankası	Tedaş
Teminat Mektubu	28.02.2008	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	50.000 TL	Finansbank	İller Bankası
Teminat Mektubu	29.08.2008	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	50.000 TL	Bank Asya	İller Bankası
Teminat Mektubu	27.10.2008	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	50.000 TL	Bank Asya	İller Bankası
Teminat Mektubu	25.11.2008	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	50.000 TL	Bank Asya	İller Bankası
Teminat Mektubu	03.07.2008	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	50.000 TL	Bank Asya	İller Bankası
Teminat Mektubu	10.07.2008	süresiz	Antalya SGK	TL	250.000 TL	Bank Asya	İller Bankası
Teminat Mektubu	16.09.2009	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	50.000 TL	Halk Bankası	İller Bankası
Teminat Mektubu	10.04.2004	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	100.000 TL	Bank Asya	İller Bankası
Teminat Mektubu	09.07.2009	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	80.000 TL	Vakıflar Banks	İller Bankası
Teminat Mektubu	20.04.2010	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	437.100 TL	Halk Bankası	İller Bankası
Teminat Mektubu	01.10.2010	süresiz	Rıza cetin (Lojman Kira Davası)	TL	35.800 TL	Halk Bankası	Alanya İcra Mdr.
Teminat Mektubu	01.10.2010	süresiz	Tedaş Elektrik için	TL	10.000 TL	Halk Bankası	Antalya/Tedaş
Teminat Mektubu	20.05.2010	1 yıl	Otel Elektrik alımı	TL	350.000 TL	Halk Bankası	İçdaş.A.Ş.
TL Cinsinden Toplam					5.755.485 TL		

c-2: Şirketin İlişkili Şirketler Lehine Vermiş Olduğu Teminat Mektupları

31.12.2011							
	Başlangıç	Bitiş	Veriliş	Para		Veren	Verilen
Cinsi	Tarihi	Tarihi	Nedeni	Birimi	Tutarı	Banka	Yer
Teminat Mektubu	05.11.2009	süresiz	Kaş devlet Hastanesi	TL	625.000 TL	Halk Bankası	Toki(Utopya-Kılıçkap A.O.)
TL Cinsinden Toplam					625.000 TL		

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

c-2: Şirketin İlişkili Şirketler Lehine
Vermiş Olduğu Teminat Mektupları

31.12.2010							
	Başlangıç	Bitiş	Veriliş	Para		Veren	Verilen
Cinsi	Tarihi	Tarihi	Nedeni	Birimi	Tutarı	Banka	Yer
Teminat Mektubu	05.11.2009	süresiz	Kaş devlet Hastanesi	TL	625.000 TL	Halk Bankası	Toki(Utopya-Kılıçkap A.O.)
TL Cinsinden Toplam					625.000 TL		

NOT 24 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Uzun Vadeli Borç Karşılıkları	31.12.2011	31.12.2010
Kıdem Tazminatı Karşılığı	399.071	376.024

İş Kanunu'na göre Şirket; bir hizmet yılını doldurmak kaydıyla, işine son verilen, askere çağrılan, ölen veya erkekler için 25 yıllık, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini tamamladıktan sonra emekli olan ve emeklilik yaşına ulaşan (kadınlar için 58, erkekler için 60) personeline kıdem tazminatı ödemek ile yükümlüdür. Ödenecek tutar; aşağıdaki tutarlarla sınırlı olmak üzere bir aylık maaşa eşittir.

- 31.12.2011 : 2.731,85 TL
- 31.12.2010 ; 2.517,01 TL

Diğer taraftan ödenecek tazminat çalışılan her sene için 30 günlük ücret tutarı ile sınırlandırılmıştır. Yukarıda açıklanan yasal düzenlemeler haricinde emeklilik taahhütleri için herhangi bir düzenleme yoktur. Fon ayrılma zorunluluğu bulunmadığından yükümlülük için fon ayrılmamıştır.

UMS 19 ; 'Çalışanlara Sağlanan Faydalar' , şirketlerin belirli sosyal hak planları kapsamındaki yükümlülüklerinin tahmini için aktüer değerlendirme yöntemlerinin kullanılmasını öngörmektedir. Buna bağlı olarak, toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aktüer varsayımlar ve mevcut yasal yükümlülükler kullanılmıştır. Kullanılan başlıca aktüeryal tahminler ve varsayımlar şöyledir;

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanlarının emekliliğinden doğacak gelecekteki olası yükümlülüğünün, bilanço tarihindeki değerinin tahmini ile hesaplanmıştır.

	31.12.2011	31.12.2010
İskonto oranı	4,66%	4,66%
Emeklilik olasılığının tahmini	100%	100%
Kıdem Tazminatı Karşılığı	31.12.2011	31.12.2010
1 Ocak	376.024	158.209
Dönem İçinde Ayrılan Karşılık	173.703	217.815
Dönem İçinde İptal Edilen Karşılık	(150.656)	-
Dönem Sonu	399.071	376.024

NOT 25 – EMEKLİLİK PLANLARI

Not 24'te açıklanan yasal düzenlemeler haricinde emeklilik taahhütleri için herhangi bir düzenleme 31.12.2011 tarihi itibariyle yoktur.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 26 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Diğer Varlıklar	31.12.2011	31.12.2010
Verilen Sipariş Avansları	2.715.456	777.127
Gelecek Aylara Ait Giderler(*)	2.306.129	2.611.465
Gelir Tahakkukları(**)	1.956.227	760.501
Devreden KDV	125.062	763.748
Peşin Ödenen Vergiler	-	312
İş Avansları	105.840	1.000
Personel Avansları	102.629	55.949
	7.311.343	4.970.102

Uzun Vadeli Diğer Varlıklar	31.12.2011	31.12.2010
Verilen Sipariş Avansları	1.354.893	1.319.538
Gelecek Yıllara Ait Giderler(***)	5.897.665	6.580.559
Peşin Ödenen Vergiler	25.302	848.644
	7.277.860	8.748.741

(*) 31.12.2011 tarihi itibarıyla Gelecek aylara ait giderler içerisinde yer alan tutarın 2.120.612 TL'si Uzun Vadeli Banka Kredilerine ilişkin 2012 yılında ödenecek faiz giderlerinden oluşmaktadır.

(**)Şirket 16.08.2007 tarihinde Maltepe Park alışveriş merkezinin %53'lük kısmını İller Bankasından 15 yıllığına kiralamış olup 01.10.2010 tarihinde kalan %43 'lük kısmı iştiraki durumundaki Çağ1 Yapı A.Ş.'den 3 yıllığına kiralamak suretiyle söz konusu Alışveriş merkezinin tamamının işleticisi durumuna gelmiştir. Çağ1 Yapı A.Ş. ile yapılan söz konusu sözleşme 28.02.2011 tarihinde karşılıklı olarak fesh edilmiş 28.02.2011 tarihinden itibaren AVM gelir ve giderlerinin her iki tarafın hissesi oranında paylaşılmasına karar verilmiştir. Firma,İller Bankasında 15 yıllığına kiralamış olduğu Maltepe AVM kira sözleşmesini Ağustos 2011 sonu itibarıyla bu tarihten geçerli olmak üzere tek taraflı olarak haklı fesih gerekçesi ileri sürerek feshetmiştir. Haklı fesih nedeni, Belediye tarafından onaylanan proje ve imara aykırılığın tespit edilmiş olması ve buna bağlı olarak AVM'de bulunan mağazaların işyeri açma ve çalışma ruhsatlarının iptal edilmesi ve kapatılması işlemlerini göstermiştir. Bu hukuki sürece bağlı olarak AVM 'nin % 43,23 lük kısmının kiracılık hakkını elinde bulundurulan Çağ 1 Yapı İnşaat Turizm Madencilik Ticaret Sanayi A.Ş. ve alt kiracılar ile yeni anlaşmalar karşılıklı fesihler yapılmıştır. Gelir Tahakkuklarında görünen tutarın tamamı bu hukuki işlemlere bağlı olarak oluşan Maltepe AVM gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

(***)31.12.2011 tarihi itibarıyla Gelecek yıllara ait giderler içerisinde yer alan tutarın 4.305.444 TL'si Uzun Vadeli Banka Kredilerine ilişkin 2013 ve sonraki yıllarda ödenecek faiz giderlerinden oluşmaktadır.

	31.12.2011	31.12.2010
Alınan Sipariş Avansları	571.891	13.868.163
Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler	123.201	-
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	81.156	-
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş SSK Vergi ve Diğer Yükümlülükler	2.168.107	1.664.611
Diğer Yükümlülükler	-	43.159
Gider Tahakkukları	90.509	2.880.342
	3.034.864	18.456.275

	31.12.2011	31.12.2010
Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükler		
Alınan Sipariş Avansları	1.581.954	5.124.058
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş SSK Vergi ve Diğer	2.964.743	1.124.573

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

4.546.697

6.248.631

NOT 27 – ÖZKAYNAKLAR

A-ÖDENMİŞ SERMAYE

	%	31.12.2011
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

	%	31.12.2010
Zekai Dursun	90%	18.000.000
Zeynep Didem Petekkaya	2%	400.000
Nejat Recai Dursun	4%	800.000
Ayşegül Dursun	2%	400.000
Süheyla Dursun	1%	200.000
Mine Lök Beyaz	1%	200.000
SERMAYE		20.000.000

B- HİSSE SENEDİ İHRAÇ PRİMLERİ

Şirket 2011 yılı içerisinde halka arz edilmiş olup halka arz sonucunda 14.318.358 TL tutarında emisyon primi oluşmuştur. Halka arz giderlerinin dağıtımı sonucunda emisyon primine isabet eden 2.588.911 TL'nin emisyon priminden düşülmesi ile 11.729.447 TL net emisyon primi öz kaynaklar hesabına alınmıştır.

C-DEĞER ARTIŞ FONLARI

	31.12.2011	31.12.2010
Utopia World Otel Değer Artış Fonu	78.287.120	39.187.884

(*) Otel Kompleksinin yeniden değerlendirme modeli çerçevesinde, Alanya 1. Asliye Hukuk Mahkemesince yapılan değer tespiti sonucu oluşan değer artış fonudur. (detay açıklama Not 18'de yapılmıştır.) Şirket Yönetim Kurulu 13.07.2011 Tarih ve 143 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile söz konusu değer artış fonlarının sermayeye ilave edilmesi kararını almış sermaye artırımını izini için Sermaye Piyasası Kuruluna başvurmuştur. Bu karar, 30.06.2011 Tarihli Bağımsız Denetim Raporumuzun (Dipnot : 39 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar) bölümünde açıklanmıştır. Şirketin Değer Artış Fonlarının Sermaye İlave edilmesi , SPK tarafından 16.12.2011 Tarih ve 42/1122 sayılı toplantısında sermaye artırım talebinin olumsuz karşılanmasına karar vermiş ve bu kararı firmaya bildirmiştir. Firma bu bildirim üzerine söz konusu fon için vergi yükümlülüğü hesaplamıştır. Hesaplanan vergi yükümlülüğü değer artış fonundan indirilerek değer artış fonu net değer üzerinden mali tablolarda gösterilmiştir.Vergi yükümlülüğünün hesaplanmasına ilişkin detay açıklama dipnot 35 'de yapılmıştır.

D- KARDAN AYRILMIŞ KISITLANMIŞ YEDEKLER

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

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 kullanılabilir ve ödenmiş sermayenin % 50'sini aşmadıkça diğer amaçlarla kullanılmamaktadır.

	31.12.2011	31.12.2010
I. Tertip Yasal Yedek Akçe	243.589	243.589
II. Tertip Yasal Yedek Akçe	8	8
MDV Yenileme Fonu	-	7.845
	243.597	251.442

E-GEÇMİŞ YILLAR KARI / ZARARI

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri : XI No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre 'Ödenmiş Sermaye', 'Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler' ve 'Hisse Senedi İhraç Primleri'nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlendirme de çıkan farklılıklar ;

- 'Ödenmiş Sermaye'den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, 'Ödenmiş Sermaye' kaleminden sonra gelmek üzere açılacak 'Sermaye Düzeltme Farklarıyla'
- 'Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler' ve 'Hisse Senedi İhraç Primleri'nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa 'Geçmiş Yıllar Karı/Zararı ile ilişkilendirilmiştir.

	31.12.2011	31.12.2010
Önceki Dönem Karı veya Zararı	(4.558.031)	3.282.097
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(2.572.031)	(5.854.128)
Toplam Geçmiş Yıl Karı/Zararı	(7.130.062)	(2.572.031)

F- AZINLIK PAYLARI

Azınlık paylarının hesap dönemleri itibarıyla hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	31.12.2011	31.12.2010
Dönem Başı Bakiyesi	489.258	524.791
Ana Ortaklık Dışı Kar/Zarar	25.307	(35.533)
Dönem Sonu Bakiyesi	514.565	489.258

NOT 28 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

1 Ocak 2011-31 Aralık 2011					
	Turizm	İnşaat*	Avm İşletmeciliği*	Menajerlik	Toplam
Satış Gelirleri	29.847.720	8.293.435	2.188.455	1.755.800	42.085.410
Satışlardan iade indirimler ve iskontolar (-)	(36.922)	(1.395.151)	(650.252)		(2.082.325)
Satışların Maliyeti	(16.460.098)	(6.553.351)	(2.658.826)		25.672.275
Brüt Satış Karı/Zararı	13.350.700	344.933	(1.120.623)	1.755.800	14.330.810

1 Ocak 2010-31 Aralık 2010					
	Turizm	İnşaat*	Avm İşletmeciliği*	Menajerlik	Toplam
Satış Gelirleri	22.468.502	2.570.013	973.839	625.000	26.637.354
Satışlardan iade indirimler ve iskontolar (-)	(105.180)	-	-	-	(105.180)

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Satışların Maliyeti	(16.858.890)	(4.404.339)	(1.147.638)	-	(22.410.867)
Brüt Satış Karı/Zararı	5.504.432	(1.834.326)	173.799	625.000	4.121.307

- Şirket, yıllık 1.352.268 TL kira bedeli ile İller Bankasından kiraladığı Maltepe (Ankara), Yer altı Katlı Otopark ve Ticaret Merkezi kira kontratını Belediyenin, imara aykırılıklar tespit etmesi ve bu nedenle AVM 'de bulunan mağazaların işyeri açma ve çalışma ruhsatlarını iptal edilmesi, bunlara bağlı olarak da kiracıların kira sözleşmelerini fesih etmesi, işyerlerini kiraya vermede güçlük yaşanması nedeniyle haklı sebep göstererek 2011 yılı Ağustos sonundan geçerli olmak üzere tek taraflı olarak feshetmiştir. Buna bağlı olarak da 2010 yılına ait 1.483.128,16,-TL, 2011 yılına ait 1.399.142,95,-TL olmak üzere toplam 2.882.271,11,-TL kira bedelinden sorumlu olmayacağı talebiyle İller Bankası aleyhine dava açmıştır. İller Bankası bu fesih nedeniyle firmayı bağlı bulunduğu Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bildirmiş ve Bakanlık firmayı 02.12.2011-02.12.2012 tarihleri arasında 1 yıllık sürede kamu ihalelere katılmaktan yasaklamıştır. Bu işlemin iptali için 31.01.2012 Tarih ve 2012/215 Sayılı Dosya numarası ile Ankara 10.İdare Mahkemesine dava açılmıştır.

NOT.29 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ , GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	31.12.2011	31.12.2010
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	1.419.079	1.246.944
Genel Yönetim Giderleri	5.704.824	4.132.195
	7.123.903	5.379.139

NOT 30 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

A-PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	31.12.2011	31.12.2010
Reklam Giderleri	994.844	978.396
Fuar ve Show Giderleri	208.686	102.880
Personel Giderleri	146.669	106.371
Haberleşme Giderleri	11.546	13.314
Seyahat Giderleri	24.981	20.306
Ofis- Kırtasiye Giderleri	32.329	24.367
Diğer	24	1.310
	1.419.079	1.246.944

B-GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	31.12.2011	31.12.2010
Akaryakıt Giderleri	44.112	16.041
Bağış ve Yardımlar	5.321	54.541
Bakım-Onarım Giderleri	36.853	8.735
Banka Giderleri	87.937	94.173
Belediye, Vergi, Resim ve Harç Giderleri	189.309	351.511
Diğer Çeşitli Giderler	295.743	178.670
Elektrik, Doğalgaz, Telefon ve Su Giderleri	28.263	21.324
Halka Arz Giderleri	801.548	-
İdari Giderler	61.649	176.195
İnternet Giderleri	8.567	-

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	263.797	1.058.060
Kargo ve Posta Giderleri	35.458	18.198
Kırtasiye Giderleri	13.837	12.070
Kira ve Aidat Giderleri	138.271	95.415
Konaklama, Seyahat ve Ulaşım Giderleri	89.895	182.721
Lojman Giderleri	15.532	-
Mahkeme Noter Giderleri	32.618	21.773
Marka ve Belgelendirme Giderleri	8.645	-
Müşavirlik Danışmanlık ve Denetim Giderleri	220.184	79.623
Personel Giderleri	3.104.630	1.640.838
Sigorta Giderleri	84.427	91.312
Temsil ve Ağırılama Giderleri	35.779	-
Müzik Yayını Telif Hakkı Giderleri	53.607	-
Yemek Giderleri	48.840	30.995
	5.704.824	4.132.195

NOT 31 – DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR VE GİDERLER

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Sigorta Gelirleri	183.054	242.559
Maddi Duran Varlık Satış Karı	139.889	51.402
Diğer Gelir ve Karlar	10.987	45.068
Konusu Kalmayan Karşılıklar	155.556	
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	489.486	339.029

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Maddi Duran Varlık Satış Zararı	1.323	23.514
Karşılık Giderleri	173.703	460.221
Önceki Dönem Gider ve Zararları	33.823	94.455
Diğer Gider ve Zararlar	543.270	77.356
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar	752.119	655.546

NOT. 32- FİNANSAL GELİRLER

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Faiz Gelirleri	319.441	520.885
Kur Farkı Geliri	2.715.011	4.400.186
Reeskont Faiz Gelirleri	774.582	887.203
Finansal Gelirler Toplamı	3.809.034	5.808.274

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT.33 FİNANSAL GİDERLER

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Kur Farkı Gideri	8.420.835	2.709.966
Reeskont Faiz Giderleri	732.142	437.194
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	851.853	2.529.288
Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri (**)	2.787.308	2.870.015
Finansal Giderler Toplamı	12.792.138	8.546.463

NOT.34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

31.12.2011; ; Yoktur. 31.12.2010; Yoktur

NOT 35 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi oranı %20'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 %75'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 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Cari Dönem Vergi Karşılıkları	-	-
Peşin Ödenmiş Vergiler	(24.164)	(821.579)
Toplam	(24.164)	(821.579)

31 aralık 2011 ve 31 aralık 2010 tarihi itibari ile grubun kurumlar vergisi matrahı ve dönem vergi karşılıkları ile dönem muhasebe karının mutabakatı aşağıdaki gibidir.

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Beyan Edilen Ticari Kazanç / (Zarar)	837.001	(5.717.665)
İlaveler(+)	831.898	2.331.476
İndirimler(-)	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Mali Kar/Zarar	1.668.899	(3.386.189)
Kullanılan Mali Zararlar(-)	(1.668.899)	-
Vergi Matrahı	-	-
Vergi Oranı	20%	20%
Vergi Karşılık Tutarı	-	-

Gelir tablosunda yer alan vergi geliri/gideri aşağıda özetlenmiştir.

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Cari Dönem Vergisi	-	-
Ertelenmiş Vergi	1.457.354	(281.026)
Toplam Vergi Geliri / Gideri	1.457.354	(281.026)

Şirket, ertelenen gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve yasal mali tabloları arasındaki farklı değerlendirilmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, UFRS ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi alacağı ve yükümlülüğü için uygulanacak oran % 20'dir.

Otel Kompleksinin yeniden değerlendirme modeli çerçevesinde, Alanya 1. Asliye Hukuk Mahkemesince yapılan değer tespiti sonucu oluşan değer artış fonudur. (detay açıklama Not 18'de yapılmıştır.) Şirket Yönetim Kurulu 13.07.2011 Tarih ve 143 nolu Yönetim kurulu Kararı ile söz konusu değer artış fonlarının sermayeye ilave edilmesi kararını almış sermaye artırımını izini için Sermaye Piyasası Kuruluna başvurmuştur. Bu karar, 30.06.2011 Tarihli Bağımsız Denetim Raporumuzun (Dipnot : 39 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar) bölümünde açıklanmıştır. Şirketin Değer Artış Fonlarının Sermaye İlave edilmesi , SPK tarafından 16.12.2011 Tarih ve 42/1122 sayılı toplantısında sermaye artırım talebinin olumsuz karşılanmasına karar vermiş ve bu kararı firmaya bildirmiştir. Değer artış fonunun firma tarafından sermayeye ilave edileceği tahmini nedeni ile 31.12.2010 tarihinde değer artış fonu için ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmamıştır. SPK tarafından yapılan bildirim üzerine söz konusu fon için ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmış olup ertelenmiş vergi hesaplamasında Kurumlar Vergisi Kanunu'nun istisnalar kısmında "Gayrimenkul ve İştirak Hissesi ve Satış Kazancı İstisnası" gereği ertelenmiş vergi oranı %5 (%25'inin %20'si) alınmıştır.

Bilindiği üzere, öteden beri, mükelleflerin yararlandıkları yatırım indirimi istisnası Maliye Bakanlığınca; 08.04.2006 Tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 5474 Sayılı Kanun 2 Maddesiyle Gelir Vergisi Kanununun 19.maddesini 1 Ocak 2006 'dan geçerli olmak üzere yürürlükten kaldırmak üzere yatırım indirimi istisnası uygulamasına son vermiştir. Aynı Kanunla gelir vergisi kanununa eklenen geçici 69.madde hükmüyle 31.12.2005 Tarihine kadar gerçekleştirilen yatırım harcamaları üzerinden hesaplanan yatırım indirimi tutarının 2006 2007 2008 yıllarında uygulamasına, 2009 yılından itibaren bu hakların kullanılmasının mümkün olmadığı hüküm altına alınmıştır.

Maliye Bakanlığının bu düzenlemesi, Anayasa Mahkemesi tarafından 08.01.2010 Tarihinde verilen kararla, düzenlemenin verginin genellik eşitlik öngörülebilirlik ve kamusal yetkinin kullanılmasında yükümlülere hukuksal güvenlik sağlayan yasallık ilkelerine aykırılık oluşturduğu gerekçesiyle iptal etmiştir.

Anayasa Mahkemesinin bu kararı üzerine Maliye Bakanlığı, 01.08.2010 tarihli resmi gazetede yayımlanan 6009 Sayılı Kanunla Gelir Vergisi Kanununun geçici 69. Maddesi hükmünde değişiklik yaparak vergi matrahının tespitinde indirim konusu yapılacak yatırım indirimi tutarını ilgili kazancın % 25 ' i ile sınırlandırmıştır. Ancak bu hükümle ilgili olarak Anayasa Mahkemesi 18 Şubat 2012 tarihli ve 28208 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 9.2.2012 tarih, E.2010/93, K.2012/9 (Yürürlüğü Durdurma) kararında; bu düzenlemeye ilişkin olarak bir kez daha yürütmenin durdurulması kararı vermiştir.

Firma anayasa mahkemesinin bu kararı üzerine 1.879.772 TL tutarındaki yatırım indirimi istisnası için vergi varlığı hesaplanması yapılmıştır.

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Firma 31.12.2011 tarihinde sona eren yıla ait Uluslar arası finansal raporlama standartları uyarınca konsolide finansal tablolarında 2.580.963 TL tutarındaki mahsup edilebilecek mali zararları için ertelenmiş vergi varlığı hesaplamıştır.

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)	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Kur Farkı Geliri/Gideri	(333.365)	(336.962)	(66.673)	(67.392)
Reeskont Faiz Giderleri	2.078.860	1.346.717	415.772	269.343
Reeskont Faiz Gelirleri	(2.041.746)	(1.267.316)	(408.349)	(253.463)
Duran Varlıklara İlgili Düzeltilmeler	133.225	36.800	26.645	7.360
Finansman Gideri	(60.944)	(68.843)	(12.189)	(13.769)
Finansman Geliri	76.212	76.212	15.242	15.242
Kıdem Tazminatı	349.777	326.730	69.955	65.346
Maltepe AVM İşletme Gelir Tahakkukları	(1.956.227)	(760.501)	(391.245)	(152.100)
Maltepe AVM İşletme Gider Tahakkukları	2.426.410	384.349	485.282	76.870
İller Bankası Maltepe AVM Davasına İlişkin Düzeltilme	1.550.568	-	310.114	-
Maltepe AVM Satıştan İadelere İlişkin Düzeltilme	533.303	-	106.661	-
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu(*)	(82.407.495)	-	(4.120.375)	-
Geçmiş Yıllar Zararları	2.580.963	-	516.193	-
Yatırım İndirimi	1.879.772	-	375.954	-
Diğer Düzeltilmeler	959	959	192	192
	(75.608.603)	(487.880)	(2.760.596)	(97.576)

(*)Ertelenmiş vergi hesaplamasında Kurumlar Vergisi Kanunu'nun istisnalar kısmında "Gayrimenkul ve İştirak Hissesi ve Satış Kazancı İstisnası" gereği ertelenmiş vergi oranı %5 (%25'inin %20'si) alınmıştır.

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Ertelen vergi varlığının dönemler içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31.12.2011	31.12.2010
1 Ocak	(97.576)	183.450
Ertelenen vergi (gideri)/geliri	1.457.354	(281.026)
Diğer kapsamlı gelire ait ertelenmiş vergi etkisi	(4.120.375)	-
	(2.760.596)	(97.576)

NOT 36 – HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	31.12.2011	31.12.2010
Net Dönem Karı / Zararı	(606.783)	(4.558.031)
Herbiri 1 TL Nominal Değerli Hisse Sayısı	25.000.000	20.000.000
Hisse Başına Kazanç/Zarar	(0,02)	(0,23)

NOT 37 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraplardan Ticari Alacaklar

	31.12.2011	31.12.2010
Çağ 1 Yapı A.Ş.(*)	2.035.214	2.308.623
Utopya&Kılıçkap Ortak Girişimi(**)	157.372	556.126
Zekai Dursun Otel İşl.A.Ş.(***)	180	12.165
Beyazlar İnşaat Ltd.Şti. (****)	-	5.172
Kılıçkap İnşaat Ltd.Şti.(*****)	570.346	40.000
	2.763.112	2.922.087

İlişkili Taraplardan Diğer Alacaklar(***)**

	31.12.2011	31.12.2010
Zekai Dursun	-	1.614.716
Ayşegül Dursun Karaca	335.549	8.504.850
Süheyla Dursun	-	812.714
Zeynep Didem Petekkaya	-	504.135
Nejat Recai Dursun	-	1.923.802
Kılıçkap İnşaat Ltd.Şti.	40.000	-
ZD - Yuner Ortak Girişimi	206.582	206.582
Mine Lök Beyaz	-	-
	582.131	13.566.799

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar

	31.12.2011	31.12.2010
Çağ 1 Yapı A.Ş.(*)	174.065	188.800
	174.065	188.800

İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar

	31.12.2011	31.12.2010
Zekai Dursun(*****)	5.215.602	-
	5.215.602	-

Maddi Duran Varlık Alışları(***)**

	31.12.2011	31.12.2010
Zekai Dursun	1.515.253	-
Süheyla Dursun	995.000	-
Nejat Recai Dursun	675.000	-
	3.185.253	-

İnşaat Malzemesi Satışları

	31.12.2011	31.12.2010
Kılıçkap İnşaat Ltd.Şti. (****)	216.100	-
Utopya-Kılıçkap Ortak Girişimi(**)	-	130.000
	216.100	130.000

Kira Gelirleri

	31.12.2011	31.12.2010
Çağ 1 Yapı A.Ş.(*)	1.228.701	1.291.083
Zekai Dursun(*****)	3.260	3.105
Zekai Dursun Otelcilik A.Ş.(***)	6.520	6.210
Beyazlar İnşaat Ltd.Şti. (****)	2.608	2.484
	1.241.089	1.302.882

Kira Giderleri

	31.12.2011	31.12.2010
Çağ 1 Yapı A.Ş.(*)	320.000	480.000

Satıştan İadeler

	31.12.2011	31.12.2010
Çağ 1 Yapı A.Ş.(*)	533.303	-

Faiz Gelirleri(***)**

	31.12.2011	31.12.2010
Zekai Dursun	1.709	756.970
Zeynep Didem Petekkaya	167	21.015
Ayşegül Dursun Karaca	151.849	234.859
Süheyla Dursun	910	247
Nejat Recai Dursun	2.093	98.180
Mine Lök Beyaz	129	-
	156.857	1.111.271

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar(***)**

	31.12.2011	31.12.2010
Yönetim Kurulu ve Ortaklara Ödenen Ücretler	779.198	188.800
Kilit Yönetici Personellere Ödenen Toplam Ücret	430.693	203.431
	1.209.891	392.231

(*)Şirket, Maltepe Otopark, ve Alışveriş Merkezinin % 56,77'sini İLLER BANKASI'NDAN 15 yıllığına kiralamış ve ÇAĞ1 Yapı A.Ş. ye kira vermiştir. 01.10.2010 Tarihinde, Çağ 1 Yapı A.Ş.nin sahip olduğu, % 43,23 hissesi şirket tarafından kiralanmış, otopark ve alışveriş merkezinin tamamının kullanım hakkını elde etmiştir. Bu durumda Çağ1 Yapı A.Ş.'ye kira öder durumuna gelmiştir. 28.02.2011 Tarihi itibariyle Çağ1 Yapı A.Ş. ile olan kiralama sözleşmesi feshedilmiştir. Bu tarihten itibaren söz konusu otopark ve alışveriş merkezinin % 56,77 sini kullanım hakkına sahip duruma gelmiştir. Geriye kalan % 43,23 'lük kısmın kullanım hakkı Çağ 1Yapı A.Ş.'ye aittir. Bu tarih itibariyle otopark ve alışveriş merkezinin gelir ve giderleri sahip olunan hisseler üzerinden paylaşılacaktır. İller Bankası ile yapılan kira sözleşmesi haklı fesih nedeniyle Ağustos 2011 dönemi sonundan itibaren geçerli olmak üzere tek taraflı fesih edilmiştir.Bu hukuki duruma bağlı olarak Çağ1 Yapı Ltd.Şti. ile karşılıklı kira fesih sözleşmesi düzenlemiştir. Başlangıçta bu tarafta, adı geçen otopark ve alışveriş merkezinin işletmesiyle ilgili olarak Çağ 1 Yapı A.Ş. ile olan ticari ilişkisi yukarıda ifade ettiğimiz hukuki süreçlere bağlı olarak değişik nitelikler kazanmıştır. Çağ 1 Yapı A.Ş ile olan ticari alacak, ticari borç, kira geliri ve kira gideri gibi adlarla gösterilen borç ve alacakların tamamı Maltepe Otopark ve Alışveriş Merkezinin işletmesiyle ilgili hukuki sözleşmelere dayanmaktadır.

(**)Utopya Kılıçkap Ortak Girişimi işletmesinden ticari alacak olarak görülen 157.372 TL inşaat malzemesi satışından kaynaklanmaktadır. .

(***)Utopya adına kiralanmış olan şirket merkezinin bir bölümünün Zekai DURSUN Otelcilik A.Ş. tarafından kullanılan bölümüne isabet eden kira tutarıdır.

(****)Utopya adına kiralanmış olan şirket merkezinin bir bölümünün Beyazlar İnşaat Ltd.Şti tarafından kullanılan bölümüne isabet eden kira tutarıdır.

(*****)Kılıçkap İnşaat Ltd.Şti. den ticari alacak olarak görülen 570.346 TL inşaat malzemesi satışından kaynaklanmaktadır.

(******) Bu hesap grubunda görülen tüm alacaklar, herhangi bir ticari ilişkiye dayanmayan, nakit para ilişkileridir.

(******)Şirket Ortağı, Zekai Dursun tarafından şirkete verilen nakit tutardan oluşmaktadır.

(******) Ortaklar tarafından şirkete satılan gayrimenkullerden oluşan tutardır. Detayı aşağıda gösterildiği gibidir.

Satılan Duran Varlık	Bulunduğu yer	Adet	Birim Fiyatı	Toplam Tutarı
DÜKKAN	BİRLİK- ANKARA	2	222.626,50	445.253,00
DÜKKAN	SALİHLİ -İZMİR	8	40.000,00	320.000,00
DAİRE	İSTANBUL-KADIKÖY	1	645.000,00	645.000,00
DAİRE	ANKARA-DİKMEN	1	350.000,00	350.000,00
TARLA	ANKARA-ÇANKAYA	1	750.000,00	750.000,00
DUBLEKS EV	ANKARA-ÇANKAYA	1	675.000,00	675.000,00
TOPLAM		14		3.185.253,00

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

(*****)Utopya adına kiralanmış olan şirket merkezinin bir bölümünün Zekai DURSUN tarafından kullanılan bölümüne isabet eden kira tutarıdır.

(*****) Şirket ortaklarından Zekai Dursun , Zeynep Didem PETEKKAYA, Ayşegül DURSUN KARACA , Süheyla DURSUN, Nejat Recai DURSUN, Mine Lök Beyaz 'a verilen ve ilişkili kişilerden Diğer Alacaklar hesabından takip edilen nakit alacaklar için, hesaplanan faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

(*****) Şirket Yönetim Kurulu ve Üyeleri , Otel Genel müdürü ile kilit yönetici personele (Muhasebe Müdürü, Finans Müdürü ,Satın Alma Müdürü, İnsan Kaynakları Müdürü, Teknik Müdür, Ön büro Müdürü, Yiyecek-İçecek Müdürü,Mutfak Şefi) verilen ücretleri ile ZEDUR İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd.Şti.' nin sigortalı personeli olan Erkan PETEKKAYA' ya ödenen oyunculuk ücretleri ve primlerden oluşmaktadır.

NOT 38– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden olan finansal varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri (net) aşağıdaki gibidir.

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU										
	31.12.2011					31.12.2010				
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)20	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)20	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
1.Ticari Alacaklar	3.288.311	1.485.539	188.551	7.369	-	3.150.361	1.961.281	50.139	6.481	-
2a.Parasal Finansal Varlıklar(Kasa,Banka hesapları dahil)	5.757	1.003	1.580	1	-	1.691	7	820	-	-
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	3.294.068	1.486.542	190.130	7.370	-	3.152.052	1.961.288	50.959	6.481	-
5.Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6a.Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.Toplam Varlıklar (4+8)	3.294.068	1.486.542	190.130	7.370	-	3.152.052	1.961.288	50.959	6.481	-
10.Ticari Borçlar *	120.318	4.300	45.910	-	-	12.586.635	8.004.300	100.464	2.565	-
11.Finansal Yükümlülükler	8.539.081	-	3.494.182	-	-	10.106.618	-	4.932.223	-	-
12a.Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12b.Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	8.659.399	4.300	3.540.092	-	-	22.693.253	8.004.300	5.032.687	2.565	-
14.Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15.Finansal Yükümlülükler	30.164.821	-	12.343.408	-	-	33.550.519	-	16.373.295	-	-
16a.Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FINANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

16b.Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	30.164.821	-	12.343.408	-	-	33.550.519	-	16.373.295	-	-
18.Toplam Yükümlülükler(13+17)	38.824.220	4.300	15.883.500	-	-	56.243.772	8.004.300	21.405.982	2.565	-
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)	(35.530.152)	1.482.242	(15.693.369)	7.370	-	(53.091.720)	(6.043.012)	(21.355.023)	3.916	-
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)*	(35.530.152)	1.482.242	(15.693.369)	7.370	-	(53.091.720)	(6.043.012)	(21.355.023)	3.916	-
22.Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23.Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24.Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25.İhracat****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26.İthalat****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) Alınan Sipariş Avanslarında izlenmiş olan Turizm Acentelerinden alınan dövizli çekler bu bölümde raporlanmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 Tarihleri itibari ile ithalatlarından kaynaklanan toplam döviz yükümlülüğünün hedge edilme oranı, toplam döviz yükümlülüğünün kur riskinin bir türev araç vasıtasıyla karşılanma oranı olup, Şirketin vadeli işlemi olmadığından toplam döviz yükümlülüğünün hedge edinme oranı yoktur

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 39 - 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 optimal 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.

	31.12.2011	31.12.2010
Toplam Borçlar	64.106.393	85.775.301
Eksi:Nakit ve nakit benzeri değerler	512.632	569.884
Net Borç	63.593.761	85.205.417
Toplam Özkaynak	108.037.885	52.798.522
Net Borç/ özsermaye oranı	0,59	1,61

B.ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARI

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

C.FİNANSAL RİSK YÖNETİMDEKİ HEDEFLER

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

D.PİYASA RİSKİ

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

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

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Stok fiyat değişikliklerinin yönetimi (fiyat riski)

Şirket, stoklarının fiyat değişimlerinden dolayı satış fiyatlarının etkilenmesi nedeniyle fiyat riskine maruz kalmaktadır. Satış marjları üzerindeki olumsuz fiyat hareketi etkilerinden kaçınmak amacıyla kullanılabilir bir türev enstrümanı bulunmamaktadır.

Faiz Oranı Riski Yönetimi :

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

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	31.12.2011	31.12.2010
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıkları	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar*	-
	Satılmaya hazır finansal varlıklar**	-
Finansal yükümlülükler	35.951.858	48.798.770
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
Finansal yükümlülükler	3.824.325	4.022.383

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla faiz baz puanı 100 puan değişseydi, yani faiz oranları %1 değişseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, sabit faizli finansal araçlardaki faiz değişiminden dolayı net faiz gideri/geliri ortaya çıkmış olacaktı ve bu durumda vergi ve ana ortaklık dışı paylar öncesi kar/zararı; 31.12.2011: 397.762 TL, 31.12.2010 528.212 TL daha düşük/yüksek olacaktı. Şirketin faiz oranına duyarlılığı aşağıdaki gibidir.

Faiz Oranı Duyarlılık Analizi Tablosu				
	31.12.2011		31.12.2010	
	Kar/Zarar		Kar/Zarar	
	Baz Puanın	Baz Puanın	Baz Puanın	Baz Puanın
	artması	azalması	artması	azalması
Baz Puan Değişiminin 100 (%1) olması halinde:				
TL	(10.723)	10.723	(91.640)	91.640
Avro	(348.796)	348.796	(396.348)	396.348
Sabit Faizli Finansal Araçların Toplam Etkisi	(359.519)	359.519	(487.988)	487.988
Baz Puan Değişiminin 100 (%1) olması halinde:				
Avro	(38.243)	38.243	(40.224)	40.224
Değişken Faizli Finansal Araçların Toplam Etkisi	(38.243)	38.243	(40.224)	40.224
Toplam	(397.762)	397.762	(528.212)	528.212

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 2011 ve 31 Aralık 2010 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 ;

31.12.2011 : 3.553.015TL 31.12.2010 : 5.309.172 TL, daha düşük/yüksek olacaktı.

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

Döviz kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2011			31.12.2010	
Kar/Zarar			Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	279.981	(279.981)	(934.250)	934.250
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	279.981	(279.981)	(934.250)	934.250
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(3.835.146)	3.835.146	(4.375.858)	4.375.858
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(3.835.146)	3.835.146	(4.375.858)	4.375.858
GBP kurunun %10 değişmesi halinde:				
7-GBP net varlık/yükümlülüğü	2.150	(2.150)	935	(935)
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9-GBP Net Etki (7+8)	2.150	(2.150)	935	(935)
TOPLAM (3+6+9)	(3.553.015)	3.553.015	(5.309.172)	5.309.172

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

E. Kredi ve tahsilat riski yönetimi

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31.12.2011	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	2.763.112	9.227.775	582.131	359.539	378.354	134.278
-Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri(2)	2.763.112	6.139.316	582.131	359.539	378.354	134.278
B. Koşulları yeniden görülmüş 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 değeri(6)		3.088.459				
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		577.154				
-Değer düşüklüğü (-)		(577.154)				
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*						
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)		3.245.737				
-Değer düşüklüğü (-)		(157.278)				
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*						
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (5)						

31.12.2010	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	2.922.087	6.054.958	13.566.799	3.682.585	113.444	456.440
-Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri(2)	2.922.087	2.827.432	13.566.799	3.682.585	113.444	456.440

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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)		3.227.526			
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		582.054			
-Değer düşüklüğü (-)		(582.054)			
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*					
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)		3.397.374			
-Değer düşüklüğü (-)		(169.848)			
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*					
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (5)					

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

31.12.2011	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar			
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesinden 5 yıldan fazla geçmiş	-	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

31.12.2010	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar			
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-	-	-	-

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesinden 5 yıldan fazla geçmiş	-	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

31.12.2011	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	577.154,00	(577.154,00)
Vadesinden 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		

31.12.2010 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

31.12.2010	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	242.406,00	(242.406,00)
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	339.648,00	(339.648,00)
Vadesinden 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

E. Likidite Risk Yönetimi

Şirket, tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek ve finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir.

31.12.2011						
Sözleşme Uyarınca vadeler	Defter Değeri	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	39.776.184	39.776.184	603.840	9.007.524	30.164.820	
Finansal kiralama yükümlülükleri						
Ticari borçlar*	8.186.726	8.186.726	1.923.433	6.263.293		
Diğer borçlar**	10.739.462	10.739.462	391.010	2.168.107	8.180.345	
vs...						
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası(II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Banka kredileri vadeleri belli	38.703.900	38.703.900	603.840	7.935.240	30.164.820	
Banka kredileri vadeleri belli değil	1.072.284	1.072.284	Rotatif krediler olup vadeleri belli değildir.			
Finansal kiralama yükümlülükleri						
Ticari borçlar*	8.186.726	8.186.726	1.923.433	3.381.022	2.882.271	
Diğer borçlar**	10.739.462	10.739.462	391.010	2.168.107	8.180.345	
vs...						

* TTK gereği senet, iki taraf arasında yapılan bir akit olduğundan borç senetleri bu grupta izlenmiştir.

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

** Kanuni ödeme süreleri olan yükümlülükler bu grupta izlenmiştir. Vergi karşılıkları, taksite bağlanan vergi, ödenecek vergi ve SGK kesintileri gibi.

31.12.2010

Sözleşme Uyarınca vadeler	Defter Değeri	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	51.882.726	51.882.726	3.438.589	14.893.618	33.550.519	
Finansal kiralama yükümlülükleri	938.427	938.427	96.398	354.774	487.255	
Ticari borçlar*	6.820.970	6.820.970	2.364.086	4.456.884		
Diğer borçlar**	3.787.015	3.787.015	954.672	1.707.770	1.124.573	
vs...						
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası(II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Banka kredileri vadeleri belli	43.686.555	43.981.555	3.438.589	6.992.447	33.550.519	
Banka kredileri vadeleri belli değil	8.196.171	8.196.171	Rotatif krediler olup vadeleri belli değildir.			
Finansal kiralama yükümlülükleri	938.427	938.427	96.398	354.774	487.255	
Ticari borçlar*	6.820.970	6.820.970	2.364.086	4.456.884		
Diğer borçlar**	3.787.015	3.787.015	954.672	1.707.770	1.124.573	
vs...						

* TTK gereği senet, iki taraf arasında yapılan bir akit olduğundan borç senetleri bu grupta izlenmiştir.

** Kanuni ödeme süreleri olan yükümlülükler bu grupta izlenmiştir. Vergi karşılıkları, taksite bağlanan vergi, ödenecek vergi ve SGK kesintileri gibi.

Finansal Riskten Korunma Muhasebesi

Şirket, türev ürünleri alım satımı işlemi ile döviz ve /veya faiz oranı (sabit ve değişken) riskinden korumak amacıyla forward, future, option ve swap işlemleri yapmamaktadır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 40 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- Firma, 16.08.2007 Tarihinde İller Bankasından 15 yıllığına kiralamış olduğu Ankara Maltepe AVM nin işletim hakkına ilişkin kira sözleşmesini, AVM deki imara aykırılık nedeniyle Belediyenin alışveriş merkezindeki kiracıların işyeri açma izin ruhsatlarını iptal etmesi, bu nedenle kiracıların kira sözleşmelerini fesih etmesi ve bu nedenle kiracı bulamaması gibi haklı fesih nedeniyle sözleşmeyi Ağustos 2011 döneminden geçerli olmak üzere tek taraflı fesih etmiştir. İller Bankası bu fesih nedeniyle firmayı bağlı bulunduğu Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bildirmiş ve Bakanlık firmayı 02.12.2011-02.12.2012 tarihleri arasında 1 yıllık sürede kamu ihalelere katılmaktan yasaklamıştır. Bu işlemin iptali için 31.01.2012 Tarih ve 2012/215 Sayılı Dosya numarası ile Ankara 10.İdare Mahkemesine dava açılmıştır.
- Kiralama işlemi nedeniyle İller Bankasına verilmiş olan 1.355.000,00,-TL teminat mektubu banka tarafından 15.02.2012 Tarihinde nakde çevrilmiştir.
- 16.01.2012 Tarihinde Türkiye İş Bankası Akdeniz Kurumsal Şubesinden, kredi tebliğ hükümlerine göre kullanılmak üzere kredi limiti tahsis edilmiştir. Kredi tebliği hükümlerince, kredi kullanımı için " Utopia World Hotel" üzerine 25.000.000 USD ve 5.000.000 TL II. dereceden ipotek verilmiştir.

NOT 41 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

31.12.2011; Yoktur. 31.12.2010; Yoktur.