

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK  
TİCARET A.Ş.**

**01 OCAK - 31 ARALIK 2010  
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR  
VE  
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

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

1. Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. 'nin ('Şirket') 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotlarını 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 bildirmektedir. 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 dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

## **Görüş**

1. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. nin 31 Aralık 2010 tarihi itibariyle finansal durumunu, aynı tarihlerde sona eren yıllara ait, 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 Prattice Group

İlhan ALKILIÇ, YMM  
Sorumlu Ortak Başdenetçi

Ankara, 10 Mart 2011

<b>BİLANÇO .....</b>	<b>1-2</b>
<b>GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIM TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR .....</b>	<b>6-59</b>
NOT 1 ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU .....	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-22
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ .....	22
NOT 4 İŞ ORTAKLIKLARI.....	22
NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	23
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	24
NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	24
NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR.....	24-25
NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER .....	26
NOT 10 TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR .....	26
NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....	27
NOT 11 FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR .....	27
NOT 12 STOKLAR .....	28
NOT 13 CANLI VARLIKLAR .....	28
NOT 14 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR .....	28
NOT 15 ÖZ KAYNAK YÖNETİMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....	28
NOT 16 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	28
NOT 17 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	29
NOT 18 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	30
NOT 19 ŞEREFİYE.....	30
NOT 20 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI .....	30
NOT 21 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	30-36
NOT 22 TAAHHÜTLER.....	36
NOT 23 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	37
NOT 24 EMEKLİLİK PLANLARI.....	37
NOT 25 DİĞER KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER .....	38
NOT 26 ÖZKAYNAKLAR .....	38-39
NOT 27 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	39
NOT 28 FAALİYET GİDERLERİ .....	39
NOT 29 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....	40
NOT 30 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDER VE KAR/ZARARLAR.....	41
NOT 31 FİNANSAL GELİRLER .....	42
NOT 32 FİNANSAL GİDERLER .....	42
NOT 33 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER .....	42
NOT 34 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	43
NOT 35 HİSSE BAŞINA KAZANÇ .....	44
NOT 36 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	45
NOT 37 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	46-49
NOT 38 FİNANSAL ARAÇLAR .....	49-59
NOT 39 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	59
NOT 40 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	59

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**31 ARALIK 2010 ve 31 ARALIK 2009 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)**

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

		<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
	<b><u>Dipnot</u></b>	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
	<b><u>Referansları</u></b>	<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmiş</b>	<b>geçmiş</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>49.007.375</b>	<b>34.203.529</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	538.527	431.322
Finansal Yatırımlar	7		
Ticari Alacaklar	10	11.668.962	14.747.089
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10-36	6.262.323	3.795.133
- Diğer Alacaklar	10	5.406.639	10.951.955
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	11		
Diğer Alacaklar	11	6.546.100	550.145
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11-36	2.924.939	
- Diğer Alacaklar	11	3.621.161	550.145
Stoklar	12	15.879.948	13.665.499
Canlı Varlıklar	13		
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Alacaklar	14		
Diğer Dönen Varlıklar	25	4.923.588	4.809.475
(Ara toplam)		39.557.125	34.203.529
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	33	9.450.250	
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>88.280.028</b>	<b>64.080.165</b>
Ticari Alacaklar	10		
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	11		
Diğer Alacaklar	11	5.362	8.258.521
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11-36		8.257.885
- Diğer Alacaklar	11	5.362	636
Finansal Yatırımlar	7	5.416.612	5.031.477
Canlı Varlıklar	13		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	16		
Maddi Duran Varlıklar	17	74.755.737	37.735.850
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18		
Şerefiye	19		
Ertelenmiş Vergi Varlığı	34		183.450
Diğer Duran Varlıklar	25	8.102.317	12.870.868
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>137.287.403</b>	<b>98.283.694</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**31 ARALIK 2010 ve 31 ARALIK 2009 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)**

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

**KAYNAKLAR**

<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>43.631.728</b>	<b>31.987.541</b>
Finansal borçlar	8	18.488.378	15.285.588
Diğer Finansal Yükümlülükler	9		
Ticari Borçlar	10	6.021.309	4.625.461
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10-36	188.800	
- Diğer Ticari Borçlar	10	5.832.509	4.625.461
Diğer Borçlar	11	898.138	468.346
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11-36		
- Diğer Borçlar	11	898.138	468.346
Finans Sektörü Faal.den Borçlar	11		
Devlet Teşvik ve Yardımları	20		
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	34		
Borç Karşılıkları	21-22		
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	25	18.223.903	11.608.146
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Borçlar	14		
(Ara toplam)		43.631.728	31.987.541
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	33		
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>40.735.895</b>	<b>49.206.851</b>
Finansal borçlar	8	34.037.775	43.729.312
Diğer Finansal Yükümlülükler	9		
Ticari Borçlar	10		
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10-36		
- Diğer Ticari Borçlar	10		
Diğer Borçlar	11		
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11-36		
- Diğer Borçlar	11		
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	11		
Devlet Teşvik ve Yardımları	20		
Borç Karşılıkları	21-22		
Kıdem Tazminatı Karşılığı	23	345.934	158.209
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	34	103.555	
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	25	6.248.631	5.319.330
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>52.919.780</b>	<b>17.089.303</b>
Ödenmiş Sermaye	26	20.000.000	18.658.737
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları			
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)			
Hisse Senedi İhraç Primleri			
Finansal Yatırımlar Değer Artış Fonu			
Değer Artış Fonları	26	39.187.884	
Yabancı Para Çevrim Farkları			
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	26	251.442	1.002.597
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	26	(2.572.031)	(5.854.128)
Net Dönem Karı/Zararı		(3.947.514)	3.282.097
<b>Azınlık Payları</b>			
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>137.287.403</b>	<b>98.283.694</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**31 ARALIK 2010 ve 31 ARALIK 2009 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)**

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

		<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	<u>Dipnot</u> <u>Referansları</u>	<u>Bağımsız</u> <u>denetimden</u> <u>geçmiş</u>	<u>Bağımsız</u> <u>denetimden</u> <u>geçmiş</u>
<b>ESAS FAALİYET GELİRLERİ</b>			
Satış Gelirleri	27	25.001.695	27.361.346
Satışların Maliyeti(-)	27	20.940.037	17.417.361
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)</b>		<b>4.061.658</b>	<b>9.943.985</b>
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	27		
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	27		
<b>Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)</b>			
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		<b>4.061.658</b>	<b>9.943.985</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	28	1.246.944	914.305
Genel Yönetim Giderleri (-)	28	3.772.161	1.268.140
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	28		
Diğer Faaliyet Gelirleri	30	339.011	95.292
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	30	625.249	172.488
<b>FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>(1.243.685)</b>	<b>7.684.344</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar			
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	31	6.009.783	2.691.793
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	32	8.426.608	5.793.815
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>(3.660.510)</b>	<b>4.582.321</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri</b>		<b>(287.005)</b>	<b>(1.300.224)</b>
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	34		
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	34	(287.005)	(1.300.224)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>(3.947.514)</b>	<b>3.282.097</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER</b>			
<b>Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı</b>			
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>(3.947.514)</b>	<b>3.282.097</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir:</b>			
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	26		
Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	26	39.187.884	
Finansal Riskten Korunma Fonundaki Değişim	26		
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim	26		
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	26		
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Ortaklıkların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Paylar	26		
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Giderleri	26		
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)</b>			
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>35.240.369</b>	<b>3.282.097</b>
<b>Dönem Kar/Zararının Dağılımı</b>			
Azınlık Payları			
Ana Ortaklık Payları		(3.947.514)	3.282.097
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Azınlık Payları			
Ana Ortaklık Payları		(3.947.514)	3.282.097
<b>Hisse Başına Kazanç</b>	35	<b>(0,20)</b>	<b>0,18</b>

İlişkitedeki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**01 OCAK 31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI**

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

	Ödenmiş Sermaye	Değer Artış Fonları	Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	Net Dönem Karı/Zararı	Geçmiş Yıllar Karı / Zararı	Toplam Özkaynaklar
<b>31.12.2008</b>	<b>7.500.000</b>	<b>0</b>	<b>243.597</b>	<b>876.355</b>	<b>4.397.829</b>	<b>13.017.781</b>
Sermaye Artışı-Nakit Ödeme	30.425					
Özel Fonlara Alınan 5811 No.lu Varlık Barışı			759.000			
Transferler				(876.355)	876.355	
Sermaye Düzeltme Farkları	11.128.312				(11.128.312)	
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler						
Değer Artış Fonları						
Net dönem kârı / zararı				3.282.097		
<b>31.12.2009</b>	<b>18.658.737</b>	<b>0</b>	<b>1.002.597</b>	<b>3.282.097</b>	<b>(5.854.128)</b>	<b>17.089.303</b>
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				(3.947.514)		
<b>31.12.2010</b>	<b>20.000.000</b>	<b>39.187.884</b>	<b>251.442</b>	<b>(3.947.514)</b>	<b>(2.572.031)</b>	<b>52.919.780</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**01 OCAK - 31 ARALIK 2010 ve 01 OCAK – 31 ARALIK 2009 HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**NAKİT AKIM TABLOLARI**

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

		<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
<b>FAALİYETLERDEN DOĞAN NAKİT AKIMLARI</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
<b>İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Akımı</b>			
Net Dönem Karı	26	( 3.947.514)	3.282.097
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit tutarının net dönem karı ile mutabakatını sağlayan düzeltmeler:</b>			
Amortisman ve itfa payları	17-18	2.299.371	2.275.174
Kıdem tazminatı karşılığı	23	187.725	37.532
Vergi geliri-gideri ertelenen	34	287.005	1.300.224
Şüpheli Alacak Karşılıkları	10	242.406	-
Finansal Gelirler/Giderler, net	31-32	2.416.825	3.102.023
<b>Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişimler Öncesi Net Nakit</b>		<b>1.485.817</b>	<b>9.997.050</b>
<b>Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki değişim	10	5.302.911	( 8.665.598)
İlişkili Kuruluşlardan Alacaklardaki Değişim	11-36	2.865.756	( 2.607.207)
Diğer alacaklardaki değişim	11	( 3.075.742)	( 211.917)
Stoklardaki değişim	12	(2.214.450)	( 5.677.345)
Diğer dönen varlıklardaki değişim	25	( 114.113)	(141.907)
Finansal Varlıklardaki değişim	7	( 385.135)	(4.995.365)
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklardaki Değişim	33	(9.450.250)	
Diğer Duran Varlıklardaki değişim	25	4.768.551	(11.316.188)
Ticari borçlardaki değişim	10	1.207.048	778.526
İlişkili taraflara borçlardaki değişim	10-36	188.800	(367.771)
Diğer borçlardaki değişim	11	429.792	( 54.027)
Devam eden inşaat söz.den borçlardaki değişim	14	-	( 101.690 )
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülüklerdeki Değişim	25	6.615.757	5.921.647
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülüklerdeki Değişim	25	929.301	2.173.780
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>8.554.043</b>	<b>( 15.268.012)</b>
<b>Yatırım faaliyetlerindeki nakit akımları</b>			
Yatırım Harcamaları	17	( 181.732)	(1.310.844)
Maddi Duran Varlık Satışları	17-30	50.358	142.057
Elde Edilen Faizler	31-32	6.009.783	2.691.793
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>5.878.409</b>	<b>1.523.006</b>
<b>Finansal faaliyetler</b>			
Banka kredilerindeki artış	8	( 6.488.747)	18.670.559
Sermaye Artırımından Sağlanan Nakit	26	582.263	30.425
5811 Sayılı Varlık Barışından Gelen Sermaye Ödemesi	26	-	759.000
Özel fonlara transfer	26	7.845	-
Ödenen /(alınan) faiz	31-32	( 8.426.608)	( 5.793.815)
<b>Finansal faaliyetlerden kaynaklanan net nakit</b>		<b>(14.325.247)</b>	<b>13.666.169</b>
<b>girişleri/çıkışları</b>		<b>(14.325.247)</b>	<b>13.666.169</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/azalış</b>		<b>107.205</b>	<b>( 78.838)</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin Dönem Başı Bakiyesi</b>	<b>6</b>	<b>431.322</b>	<b>510.160</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin DönemSonu Bakiyesi</b>	<b>6</b>	<b>538.527</b>	<b>431.322</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA 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, içerisinde 15.000 m<sup>2</sup> 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, 31.12.2010 ve 31.12.2009 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı şöyledir.

Adı Ünvanı	31.12.2010		31.12.2009	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL
ZEKAI DURSUN	% 90	18.000.000	% 90	16.875.000
NEJAT RECAI DURSUN	% 4	800.000	% 4	750.000
AYŞE GÜL DURSUN	% 2	400.000	% 2	375.000
ZEYNEP DİDEM PETEKKAYA	% 2	400.000	% 2	375.000
SÜHEYLA DURSUN	% 1	200.000	% 1	187.500
MİNE LÖK BEYAZ	% 1	200.000	% 1	187.500
<b>TOPLAM</b>		<b>20.000,00</b>		<b>18.750.000</b>

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

Dönemler	Merkez	Şube	Toplam
31.12.2010	29	233	262
31.12.2009	54	242	296

#### Şirket'in Faaliyet Alanları

#### Şirket'in 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)

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

- 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)

### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### Uygunluk Beyanı

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve 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 yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

Finansal tabloların hazırlanış tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, finansal tablolar SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS'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 37)

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 finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır. Halka arz işlemleri için hazırlanan finansal tablolarda , SPK'nın Seri XI No: 29 sayılı tebliğinde belirtilen esaslar alınmıştır.

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

#### 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 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle TC Merkez Bankası tarafından yayınlanan yabancı para birimlerinin kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir.

	31.12.2010	31.12.2009
USD	1,546	1,5057
AVRO	2,0491	2,1603
GBP	2,3886	2,3892

#### Netleştirme/Mahsup

İçerik ve tutar itibariyle önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları veya fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibariyle 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.

#### 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 itibariyle 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

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

##### 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart ve değişiklik ve yorumlar,

Şirket finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayan yeni standart ve değişiklikler aşağıdaki gibidir;

UFRS 2 (Değişiklik) 'Hisse Bazlı Ödemeler' nakit olarak ödenen hisse bazlı ödeme işlemleri, Değişikliğin; Şirket finansal performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

UMS 39 (Değişiklik) 'Finansal Araçlar, Muhasebeleştirme ve Ölçme' – Uygun korumalı enstrümanlar; Değişikliğin; Şirket finansal performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

UFRYK 17, 'Gayrinakdi Varlıkların Ortaklara Dağıtılması' Değişikliğin; Şirket finansal performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

UFRS'deki iyileştirmeler (2008'de yayınlanan); İyileştirmelerin; Şirket finansal performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

UFRS'deki iyileştirmeler (2009'de yayınlanan); İyileştirmelerin; Şirket finansal performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

### 31 Aralık 2010 Tarihinden sonra geçerli olacak olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (bu değişiklikler henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir);

UFRYK 9 ' Saklı Türev Ürünlerinin Yeniden Değerlendirilmesi' ( 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır.) Değişikliğin; Şirket finansal performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

UFRS 9 'Finansal varlıkların sınıflanması ve ölçülmesi ile ilgili yeni koşullar getirmektedir. Şirket; söz konusu yorumun etkisini değerlendirmektedir.

UMS 24 (Revize) ' İlişkili Taraf Açıklamaları ' ( 1 Ocak 2011 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır.) Değişikliğin Şirket, finansal performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.Şirket söz konusu değişikliği 1 Ocak 2011 tarihinden sonra başlayan hesap döneminin dipnotlarında uygulayacaktır.

UMS 32 (Değişiklik) ' Hisse İhraçlarının Sınıflandırılması' ( 1 Şubat 2010 Tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerli olacaktır.) ; UMS 32'de yapılan değişiklik, ihraç edenin fonksiyonel para biriminden farklı bir para cinsinden olan hisselerin muhasebeleştirilmesi için uygulanmaktadır. Değişikliğin, Şirket finansal performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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 fonlanma koşulları için önceden gönüllü olarak yaptıkları bazı ödemelerin varlık olarak muhasebeleştirilmesine izin verilmemesi sorununu çözmektedir. Değişikliğin, Şirket finansal performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

UFRYK 19 'Finansal Yükümlülüklerin Sermaye Araçları ile Ortadan Kaldırılması' ( 1 Temmuz 2010 Tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.;UFRYK 19 sadece bir finansal yükümlülüğün tamamen yada kısmen ortadan kaldırmak için sermaye aracı ihraç eden işletmelerin uygulayacağı muhasebeleştirmeyi belirlemektedir. Yorumun, Şirket 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, Şirket finansal performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

#### 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 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.

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

#### 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 işleminde 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.

- Önceki yıllarda tahsil edilmeyen alacaklarına ilişkin veriler,
- Borçlunun ödeme yeteneği
- 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 satım alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan 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.

Net gerçekleşebilir değer, işin normal akışı içinde tahmini satış fiyatından, tahmini tamamlama maliyeti ve satışı gerçekleştirmek 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.

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

#### 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 değer 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 değişmeler 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.

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



## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

aşması durumunda ilgili aktifler gerçekleştirilebilir değerlerine indirgenmektedir. Gerçekleştirilebilir değer varlığının 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 gerçekleştirilebilir 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 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip bu kısım üzerine 5 yıldızlı otel yapmıştır.

Otel binası, IAS 16, Madde 31-32 'de yer alan düzenlemelere göre yeniden değerlendirme modeli çerçevesinde uzman kuruluş olan Vakıf Gayrimenkul Değerleme Şirketine değer tespiti yaptırmıştır. Raporlamada uzman kuruluşun yapmış olduğu, değer tespiti esas alınmıştır. (Not 17)

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 ,

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.

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.

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Amortisman, normal amortisman yöntemine göre kıst esası 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.

### 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.

- İktisap eden işletmenin belirlenmesi,
- İşletme birleşmesi maliyetinin belirlenmesi ve
- 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.

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 yasallaşmış ya da yasallaşması kesin olan vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 oluşacağının kuvvetle muhtemel olması gerekmektedir 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 34 )

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

### Kiralamalar

#### Finansal Kiralama

Şirket'e kiralanan 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 kiralanan varlıklar, varlığın tahmin edilen faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulmaktadır.

#### Operasyonel Kiralama

Kiraya veren tarafın kiralanan 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.

### 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 23) Kıdem tazminatı yükümlülüklerinin indirgenmesi için aktüeryal değerlendirme yöntemi kullanılmıştır. Bunun için de aktüeryal varsayımlar yapılmıştır. Bunlardan en önemlisi ise indirgemedede 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

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 23)

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 23'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 21- 22 )

#### **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, katılan giderlerin geri kazanabilecek tutarı kadar kabul edilir.

## **UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**

### **31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

#### 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 oluştuğu 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.

#### **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 oluşturmadan 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;

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

#### 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 karşılması halinde ilgili varlığın daha önce sınıflandırılmamış olması koşuluyla ilk muhasebeleştirilmesi sırasında defter değeri (örneğin, maliyeti) ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile ölçülmesi sonucunu doğurur.

#### Satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan duran varlıkların sunumu

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

### 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 yansıtılmaktadır. 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 çıkartır.

#### 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.

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

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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.

#### **Finansal Risk Yöntemi**

##### Tahsilat Riski

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

##### Kur Riski

Kur riski herhangi bir finansal enstrüman değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğmaktadır. Şirket'in işletme yatırım ve finansman faaliyetlerinden doğan dövizli işlemlerinin rapor tarihi itibarıyla bakiyeleri Not 37'de açıklanmıştır. Şirket'in 31.12.2010 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)

##### Likidite Riski

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

#### 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 36)

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- ZD A.Ş. KILIÇKAP ORTAK GİRİŞİM
- 5- ZEKAİ DURSUN TURİZM VE OTEL İŞLETMECİLİĞİ A.Ş.
- 6- BEYAZLAR İNŞ.LTD.ŞTİ.

#### Gerçek Kişiler (Ortaklar)

- 1- ZEKAİ DURSUN
- 2- ZEYNEP DİDEM PETEKKAYA
- 3- AYŞEGÜL DURSUN
- 4- SÜHEYL A DURSUN
- 5- NEJAT RECAİ DURSUN
- 6- MİNE LÖK BEYAZ

#### **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 39)

#### **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



## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 )

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Kasa	455.732	377.529
Vadesiz Banka Hesapları	<b>82.795</b>	<b>53.792</b>
TL	81.105	31.242
EURO	1.680	19.105
USD	10	3.446
	<b>538.527</b>	<b>431.322</b>

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

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

#### Faaliyet Bölümlerine Göre Raporlama

Faaliyet bölümü, bir işletmenin;

- 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,

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

- 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 raporlanan 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.

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

Not 2	Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi
Not 34	Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülükleri
Not 21-22	Karşılıklılar Koşullu Varlık ve Yükümlülükler ,Taahhütler
Not 23 Not 2, 16,17,18 karşılıkları	Kıdem tazminatı karşılığı Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri ve değer düşüklüğü
Not 36	İlişkili Taraf Açıklamaları
Not 10, 38	Ticari alacaklar değer düşüklüğü karşılığı

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. Şirket 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla taşınan vergi zararlarını tekrar gözden geçirmiştir.
- Faydalı ömürlerin belirlenmesi, şüpheli alacak karşılığının belirlenmesi ( Not 10 ve 38 ) dava ve diğer borç karşılıklarının hesaplanması (Not 21 22 ) ve kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması (Not 23 ) sırasında da yönetim tarafından bazı varsayımlar ve öngörüler kullanılmıştır.

### DİPNOT.3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

31.12.2010; Yoktur. 31.12.2009; Yoktur.

### DİPNOT.4 İŞ ORTAKLIKLARI

31.12.2010; Yoktur. 31.12.2009; Yoktur.

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT.5 : FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

##### 01 Ocak – 31 Aralık 2010 Dönemi:

	Utopia World Otel (Turizm)	MaltepePark(*) (AVM İşletmeciliği)	İnşaat	Toplam
Satış Gelirleri	22.363.322	968.453	1.669.920	25.001.695
Satışların Maliyeti(-)	16.858.890	1.147.638	2.933.509	20.940.037
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)</b>	<b>5.504.432</b>	<b>(179.185)</b>	<b>(1.263.589)</b>	<b>4.061.658</b>
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	-	-	-	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	-	-	-	-
<b>Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>	<b>5.504.432</b>	<b>(179.185)</b>	<b>(1.263.589)</b>	<b>4.061.658</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	1.246.944	-	-	1.246.944
Genel Yönetim Giderleri (-)	1.820.668	21.730	1.929.763	3.772.161
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-	-
Diğer Faaliyet Gelirleri	231.669	-	107.342	339.011
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	343.329	-	281.920	625.249
<b>FAALİYET KARI/ZARARI</b>	<b>2.325.160</b>	<b>(200.915)</b>	<b>(3.367.930)</b>	<b>( 1.243.685)</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar				
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	5.194.394	-	815.389	6.009.783
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	5.734.310	-	2.692.298	8.426.608
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>	<b>1.785.244</b>	<b>( 200.915)</b>	<b>(5.244.839)</b>	<b>3.660.510</b>
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>94.995.679</b>	<b>1.001.301</b>	<b>41.290.423</b>	<b>137.287.403</b>
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>67.497.440</b>	<b>1.382.466</b>	<b>15.487.717</b>	<b>84.367.623</b>

(\*) Şirket 16.08.2007 tarihinde Maltepepark 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. Bu nedenle 01.10.2010 tarihinden itibaren Alışveriş merkezinin gelir, gider ile varlık ve yükümlülükleri ayrı raporlanmıştır

##### 01 Ocak – 31 Aralık 2009 Dönemi:

	Utopia World Otel (Turizm)	İnşaat	Toplam
Satış Gelirleri	19.125.167	8.236.179	27.361.346
Satışların Maliyeti(-)	12.365.809	5.051.552	17.417.361
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)</b>	<b>6.759.358</b>	<b>3.184.627</b>	<b>9.943.985</b>
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	-	-	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	-	-	-
<b>Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>	<b>6.759.358</b>	<b>3.184.627</b>	<b>9.943.985</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	914.305	-	914.305

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Genel Yönetim Giderleri (-)	1.268.140	-	1.268.140
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-
Diğer Faaliyet Gelirleri	23.254	72.038	95.292
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	54.600	117.888	172.488
<b>FAALİYET KARI/ZARARI</b>	<b>4.545.567</b>	<b>3.138.777</b>	<b>7.684.344</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar			-
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	2.522.234	169.559	2.691.793
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	3.000.203	2.793.612	5.793.815
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>	<b>4.067.597</b>	<b>514.724</b>	<b>4.582.321</b>
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>69.117.943</b>	<b>29.165.751</b>	<b>98.283.694</b>
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>66.531.329</b>	<b>14.663.063</b>	<b>81.194.392</b>

### DİPNOT : 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Kasa	455.732	377.529
Vadesiz Banka Hesapları	<b>82.795</b>	<b>53.792</b>
TL	81.105	31.242
AVRO	1.680	19.105
USD	10	3.446
	<b>538.527</b>	<b>431.322</b>

### NOT 7- FİNANSAL YATIRIMLAR

#### Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

	Hisse Oranı	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Antalya Güç Birliği Holding	0,20%	35.562	35.562
ZD - Yuner Ortak Girişimi	55%	550	550
Utopya İnş.- Kılıçkap İnş. Adi Ortaklığı	50%	500	
Çağ 1 Yapı İnş.turz.Madencilik Tic ve San. A.Ş.	19%	5.380.000	4.995.365
		<b>5.416.612</b>	<b>5.031.477</b>

### NOT 8 - FİNANSAL BORÇLAR

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
<b>Kısa Vadeli Finansal Borçlar</b>		
Banka Kredileri	7.930.590	6.235.276
Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Ana Para Taksit ve Faizleri	10.106.616	6.636.437
Finansal Kiralama İşlemleri	451.172	527.794
Faktoring Borçları		1.886.081
	<b>18.488.378</b>	<b>15.285.588</b>

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

#### Uzun Vadeli Finansal Borçlar

Banka Kredileri(Anapara)	27.050.851	33.430.877
Banka Kredileri(Faiz)	6.499.669	9.366.478
Finansal Kiralama İşlemleri	487.255	931.957
	<b>34.037.775</b>	<b>43.729.312</b>

#### a-)Kısa Vadeli Banka Kredileri

		<u>Orijinal para cinsi</u>		<u>Yıllık ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı(%)</u>		<u>TL karşılığı</u>	
		31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Banka Kredileri	TL	7.930.590	6.235.276	17,00%	24,00%	7.930.590	6.235.276
Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Ana Para Taksit ve Faizleri	AVRO	4.932.223	3.071.998	8,40%	8,40%	10.106.616	6.636.437
						<b>18.037.206</b>	<b>12.871.713</b>

#### b-)Uzun Vadeli Banka Kredileri

		<u>Orijinal para cinsi</u>		<u>Yıllık ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı(%)</u>		<u>TL karşılığı</u>	
		31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Uzun Vadeli Banka Kredileri (Anapara+Faiz)	TL		76.918		22,80%		76.918
	AVRO	16.373.295	19.775.234	8,40%	8,40%	33.550.520	42.720.437
						<b>33.550.520</b>	<b>42.797.355</b>

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
	<b>16.373.295</b>	<b>33.550.520</b>

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

#### c-) Finansal Kiralama İşlemleri

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla uzun vadeli finansal kiralama borçlarının vade analizi aşağıdaki gibidir:

	TL
2012	400.917
2013	86.338
	<b>487.255</b>

#### NOT.9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

31.12.2010; Yoktur. 31.12.2009; Yoktur.

#### NOT.10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	<b><u>31.12.2010</u></b>	<b><u>31.12.2009</u></b>
Ticari Alacaklar	2.251.503	1.826.825
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar(*)	6.262.323	3.795.133
Alacak Senetleri	3.324.984	9.765.793
Alacak Senetleri Reeskontu(-)	(169.848)	(640.662)
Şüpheli Alacaklar	582.054	339.648
Şüpheli Alacaklar Karşılığı (-)	(582.054)	(339.648)
	<b>11.668.962</b>	<b>14.747.089</b>

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	<b><u>31.12.2010</u></b>	<b><u>31.12.2009</u></b>
Ticari Borçlar	2.974.915	1.913.025
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar(*)	188.800	-
Borç Senetleri	2.947.845	2.823.688
Borç Senetleri Reeskontu(-)	(90.251)	( 111.252)
	<b>6.021.309</b>	<b>4.625.461</b>

(\*) detayı not 36'da açıklanmıştır.

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Şüpheli ticari alacak karşılığının 31.12.2010 ve 31.12.2009 tarihlerinde sona eren dönemler içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
1 Ocak	339.648	339.648
Tahsilat	-	-
Yıl İçinde Ayrılan Karşılıklar	242.406	-
Aktiften Silinen Alacak (-)	-	-
31 Aralık	582.054	339.648

### NOT.11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

#### Diğer Kısa Vadeli Alacaklar

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar(*)	2.924.939	-
Verilen Depozito ve Teminatlar(**)	3.621.104	442.434
Vergi Dairesinden Alacaklar	-	107.654
Diğer Çeşitli Alacaklar	57	57
	<u>6.546.100</u>	<u>550.145</u>

#### Diğer Uzun Vadeli Alacaklar

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar(*)	-	8.257.885
Verilen Depozito ve Teminatlar	5.362	636
	<u>5.362</u>	<u>8.258.521</u>

#### Diğer Kısa Vadeli Borçlar

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Alınan Depozito ve Teminatlar	190.000	-
Personele Borçlar	371.488	234.346
Diğer Çeşitli Borçlar	336.650	234.000
	<u>898.138</u>	<u>468.346</u>

(\*) detayı not 36'da açıklanmıştır.

(\*\*)2010 yılında verilen depozito ve teminatlar hesabında yer alan tutarın 3.596.600 TL'lik kısmı turizm acentelerinden alınan çeklerin bankalara kredi kullanım amacıyla ciro edilen tutarlarından oluşmaktadır.

### NOT.11 FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

31.12.2010; Yoktur. 31.12.2009; Yoktur.

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

#### NOT.12 STOKLAR

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
<b>İlk Madde ve Malzemeler</b>	422.398	182.447
<b>Yarı Mamüller-Üretim</b>		
Kozaevler Konut Yapı Koop.	15.457.550	13.483.052
	<b>15.879.948</b>	<b>13.665.499</b>

#### NOT.13 CANLI VARLIKLAR

31.12.2010; Yoktur. 31.12.2009; Yoktur.

#### NOT.14 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ ALACAKLARI VE BORÇLARI

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Bartın Kanalizasyon İş ZARARLARI(*)	(1.272.396)	(727.698)

(\*) Söz konusu inşaat işi Bartın Kanalizasyon İnşaatıdır. 2010 Dönemi içerisinde geçici kabulü yapılmış ve IAS 11'e göre 2010 yılında oluşan zarar doğrudan gider olarak finansal tablolara yansıtılmıştır. 2009 yılında ise IAS 11 madde 36'ya göre sözleşme maliyetleri sözleşme gelirlerini aştığı için aşan tutar doğrudan gider olarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

#### NOT 15 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31.12.2010; Yoktur. 31.12.2009; Yoktur.

#### NOT 16 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31.12.2010; Yoktur. 31.12.2009; Yoktur.

#### NOT 17- MADDİ DURAN VARLIKLAR

	<u>01.01.2010</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>31.12.2010</u>
<b>Maliyetler</b>					
Arazi ve Arsalar	1.377.966				1.377.966
Binalar	32.365.344				32.365.344
Makine, tesis ve cihazlar	1.889.373		(14.907)		1.874.466
Taşıtlar	719.513	53.060	(70.200)		702.373
Demirbaşlar	8.506.238	128.672			8.634.910
<b>Değer Artış Fonları</b>		<b>39.187.884</b>			<b>39.187.884</b>
	<b>44.858.434</b>	<b>39.369.616</b>	<b>(85.107)</b>		<b>84.142.943</b>



**UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.****31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>01.01.2010</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Transfer</b>	<b>31.12.2010</b>
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	(3.198.558)	(1.290.698)		(248.713)	(4.737.969)
	<b>(7.122.584)</b>	<b>(2.299.371)</b>	<b>34.749</b>		<b>(9.387.206)</b>

<b>Net Kayıtlı Değeri</b>	<b>37.735.850</b>				<b>74.755.737</b>
-------------------------------	-------------------	--	--	--	-------------------

<b>Maliyetler</b>	<b>01.01.2009</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Transfer</b>	<b>31.12.2009</b>
Arazi ve Arsalar	177.966	1.200.000	-		1.377.966
Binalar	32.365.344	-			32.365.344
Makine, tesis ve cihazlar	1.888.873	500	-		1.889.373
Taşıtlar	921.858	-	(202.345)		719.513
Demirbaşlar	8.395.894	110.344	-		8.506.238
	<b>43.749.935</b>	<b>1.310.844</b>	<b>(202.345)</b>		<b>44.858.434</b>

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>01.01.2009</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Transfer</b>	<b>31.12.2009</b>
Binalar	(1.279.694)	(643.117)	-		(1.922.811)
Makine, tesis ve cihazlar	(1.505.657)	(212.274)	-		(1.717.931)
Taşıtlar	(204.237)	(139.335)	60.288		(283.284)
Demirbaşlar	(1.918.110)	(1.280.448)	-		(3.198.558)
	<b>(4.907.698)</b>	<b>(2.275.174)</b>	<b>60.288</b>		<b>(7.122.584)</b>

<b>Net Kayıtlı Değeri</b>	<b>38.842.237</b>				<b>37.735.850</b>
-------------------------------	-------------------	--	--	--	-------------------

Firma, sahip olduğu Beş yıldızlı otel kompleksini IAS 16 Madde 31-32 'de yer alan yeniden değerlendirme modeli kapsamında uzman kuruluş olan Vakıf Gayrimenkul Değerleme Şirketine 30.09.2010 Tarihi itibariyle; değer tespiti yaptırmıştır. Uzman kuruluş otel kompleksini piyasa değerinin (kdv hariç) 73.600.000,00 TL olduğunu rapor 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 otel kompleksindeki değer artışı (73.600.000,00 – 34.412.116 = 39.187.884 TL) diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirilmiş ve doğrudan özkaynak hesap grubunda yeniden değerlendirme değer artışı adı altında gösterilmiştir.

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

#### NOT 18- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31.12.2010; Yoktur. 31.12.2009; Yoktur.

#### NOT 19 – ŞEREFİYE

31.12.2010; Yoktur. 31.12.2009; Yoktur.

#### NOT 20 – DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

31.12.2010; Yoktur. 31.12.2009; Yoktur.

#### NOT. 21-22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER, TAAHHÜTLER

a) Şirket tarafından verilen teminat, ipotek ve rehinler:

Şirketin 31.12.2010 ve 31.12.2009 tarihleri itibarıyla şirketin teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (TL Cinsinden)	31.12.2010	31.12.2009
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	58.596.374 TL	60.989.734 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	59.221.374 TL	61.614.734 TL
Şirketin Özkaynak Toplamı	52.919780 TL	17.089.303 TL
Şirketin vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı	112%	361%

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	1. Derece	Kredi	30.07.2008	Yazlık	800.000 TL	800.000 TL

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.****31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

9 Pafta/843 Parsel		Teminatı				
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
<b>TL Cinsinden Toplam</b>						<b>52.840.889 TL</b>

31.12.2009						
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	2.860.830 TL
Ankara Yenimahalle 60961 Ada/2 Parsel	1-2-3. Derece	Kredi Teminatı	22.07.2009	Daire	€ 2.215.000	4.785.065 TL
Bartın Merkez	1. Derece	Kredi Teminatı	16.07.2009	Arsa	\$992.000	1.493.654 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	43.206.000 TL
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel	1. Derece	Kredi Teminatı	03.05.2007	Dükkan	€ 1.000.000	2.160.300 TL
<b>TL Cinsinden Toplam</b>						<b>55.305.849 TL</b>

c) Şirketin TRİ tablosunda sunduğu teminat mektuplarına ilişkin detaylar:

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

31.12.2010							
	Başlangıç	Bitiş	Veriliş	Para		Veren	Verilen
Cinsi	Tarihi	Tarihi	Nedeni	Birimi	Tutarı	Banka	Yer
Teminat Mektubu	14.10.200 3	süresiz	Hasanoğlan ders aletleri	TL	29.500 TL	Finansbank	MEB
Teminat Mektubu	01.12.200 4	süresiz	Hasanoğlan ders aletleri	TL	40.500 TL	Finansbank	MEB
Teminat Mektubu	01.12.200 4	süresiz	Hasanoğlan ders aletleri	TL	75.000 TL	Finansbank	MEB
Teminat Mektubu	28.04.200 4	süresiz	Hasanoğlan ders aletleri	TL	17.500 TL	Finansbank	MEB
Teminat Mektubu	14.07.200 4	süresiz	Hasanoğlan ders aletleri	TL	90.000 TL	Finansbank	MEB
Teminat Mektubu	19.03.200 4	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	340.000 TL	Finansbank	İller Bankası
Teminat Mektubu	17.06.200 4	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	30.000 TL	Finansbank	İller Bankası
Teminat Mektubu	05.11.200 4	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	20.000 TL	Finansbank	İller Bankası
Teminat Mektubu	03.11.200 5	süresiz	Bartın Kanalizasyon	TL	30.000 TL	Finansbank	İller Bankası

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.****31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

			İnşaatı				
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 Mektubu	23.06.2006	süresiz	Hitit V.Dairesi	TL	250.200 TL	Finansbank	Vergi Dairesi
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	Bayındırlık	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	TL	50.000 TL	Bank Asya	İller Bankası

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.****31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

Mektubu	Tarih	Süre	İşin Adı	Para Birimi	Tutarı	Veren Banka	Verilen Yer
	8		Kanalizasyon İnşaatı				
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 Bankası	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.
<b>TL Cinsinden Toplam</b>					<b>5.755.485 TL</b>		

<b>31.12.2009</b>							
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	TL	30.000 TL	Finansbank	İller Bankası

**UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.****31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

			İnşaatı				
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	10.06.2007	süresiz	Bartın Kanalizasyon İnşaatı	TL	40.000 TL	YKB	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 Mektubu	23.06.2006	süresiz	Hitit V.Dairesi	TL	250.200 TL	Finansbank	Vergi Dairesi
Teminat Mektubu	23.06.2006	süresiz	Hitit V.Dairesi	TL	441.300 TL	YKB	Vergi Dairesi
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	TL	50.000 TL	Bank Asya	İller Bankası

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.****31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

			İnşaatı				
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	17.09.2009	10 ay	Kozaevler kombi alımı	TL	300.000 TL	Halk Bankası	Isısan A.Ş.
<b>TL Cinsinden Toplam</b>					<b>5.683.885 TL</b>		

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

<b>31.12.2010</b>							
	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(Zekai Dursun-Kılıçkap A.O.)
<b>TL Cinsinden Toplam</b>					<b>625.000 TL</b>		

<b>31.12.2009</b>							
	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(Zekai Dursun-Kılıçkap A.O.)
<b>TL Cinsinden Toplam</b>					<b>625.000 TL</b>		

Şirketin ilişkili şirketler lehine vermiş olduğu TR'lilerin şirket özkaynaklarına oranı 31.12.2010 tarihi itibarıyla %0,01'dir.(31.12.2009: %0,03)

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

#### NOT 23 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

<b>Uzun Vadeli Borç Karşılıkları</b>	<b><u>31.12.2010</u></b>	<b><u>31.12.2009</u></b>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	345.934	158.209

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.

- 31.12.2010 : 2.517 TL
- 31.12.2009 ; 2.365 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.

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

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

	<b><u>31.12.2010</u></b>	<b><u>31.12.2009</u></b>
İskonto oranı	4,66%	5,92%
Emeklilik olasılığının tahmini	100%	99%

Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

<b>Kıdem Tazminatı Karşılığı</b>	<b><u>31.12.2010</u></b>	<b><u>31.12.2009</u></b>
1 Ocak	158.209	120.677
Dönem İçerisindeki Artış	187.725	37.532
31 Aralık	345.934	158.209

#### NOT 24 – EMEKLİLİK PLANLARI

Not 23'te açıklanan yasal düzenlemeler haricinde emeklilik taahhütleri için herhangi bir düzenleme 31.12.2010; tarihi itibariyle yoktur.

#### NOT 25 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<b>Kısa Vadeli Diğer Varlıklar</b>	<b><u>31.12.2010</u></b>	<b><u>31.12.2009</u></b>
Verilen Sipariş Avansları	777.127	455.913
Gelecek Aylara Ait Giderler(*)	2.611.465	3.035.577
Gelir Tahakkukları(**)	760.501	
Devreden KDV		1.296.290



**UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.****31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

	720.815	
Peşin Ödenen Vergiler	312	312
İş Avansları	1.000	
Personel Avansları	52.368	21.383
	<b>4.923.588</b>	<b>4.809.475</b>

(\*) Gelecek aylara ait giderler içerisinde yer alan tutarın 2.534.031 TL'si Banka Kredileri ve Finansal Kiralamalara ilişkin 2011 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. Gelir Tahakkuklarında görülen tutarın tamamı Çağ1 Yapı A.Ş. ile yapılan sözleşme gereği Maltepe Park AVM mevcut kiracılarından elde edilecek 01.10.2010-31.12.2010 dönemi kira gelirlerinin tahakkuk ettirilmesidir.

<b>Uzun Vadeli Diğer Varlıklar</b>	<b><u>31.12.2010</u></b>	<b><u>31.12.2009</u></b>
Verilen Sipariş Avansları	673.227	2.240.458
Gelecek Yıllara Ait Giderler(*)	6.580.446	9.781.766
Peşin Ödenen Vergiler	848.644	848.644
	<b>8.102.317</b>	<b>12.870.868</b>

(\*) Gelecek yıllara ait giderler içerisinde yer alan tutarın tamamı Banka Kredileri ve Finansal Kiralamalara ilişkin 2012 ve sonraki yıllarda ödenecek faiz giderlerinden oluşmaktadır.

<b>Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler</b>	<b><u>31.12.2010</u></b>	<b><u>31.12.2009</u></b>
Alınan Sipariş Avansları	13.793.664	9.254.547
Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler	-	82.128
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	-	363.917
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş SSK ve Vergi Borçları	1.506.738	1.355.517
Diğer Yükümlülükler	43.159	431.586
Gelecek Aylara ait Gelirler	-	11.998
Gider Tahakkukları(*)	2.880.342	108.455
	<b>18.223.903</b>	<b>11.608.146</b>

(\*)Gider Tahakkukları hesabında görünen tutar Maltepe Park AVM'nin Çağ1 Yapı A.Ş.'den kiralanması karşılığında Kasım – Aralık 2010 kira tutarı, Utopia World Otel arazisi ile ilgili olarak Belediye ve Orman Bakanlığına ödenmesi gereken kira,harç,ağaçlandırma fonu gibi giderlerden oluşmaktadır. Maltepe Park AVM'nin aylık kira bedeli olarak Çağ1 Yapı A.Ş.'ye ödenecek tutar 160.000 TL+KDV'dir.

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
<b>Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükler</b>		
Alınan Sipariş Avansları	5.124.058	5.319.330
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş SSK vergi borçları	1.124.573	
	<b>6.248.631</b>	<b>5.319.330</b>

### NOT 26 – ÖZKAYNAKLAR

#### A-ÖDENMİŞ SERMAYE

	%	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Zekai Dursun	90%	18.000.000	16.792.863
Zeynep Didem Petekkaya	2%	400.000	373.175
Nejat Recai Dursun	4%	800.000	746.349
Ayşegül Dursun	2%	400.000	373.175
Süheyla Dursun	1%	200.000	186.587
Mine Lök Beyaz	1%	200.000	186.587
<b>SERMAYE</b>		<b>20.000.000</b>	<b>18.658.737</b>

31.12.2009 tarihi itibarıyla şirket sermayesi 18.750.000 TL olup bunun 91.263 TL'si ödenmemiştir.

#### B-DEĞER ARTIŞ FONLARI(\*)

<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
39.187.884	-

(\*) Otel Kompleksinin yeniden değerlendirme modeli çerçevesinde, uzman kuruluşça yapılan değer tespiti sonucu oluşan değer artış fonu (detay açıklama Not 17'de yapılmıştır.)

#### C- 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 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.

<b>KARDAN AYRILMIŞ KISITLANMIŞ YEDEKLER</b>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
I. Tertip Yasal Yedek Akçe	243.589	243.589
II. Tertip Yasal Yedek Akçe	8	8
Varlık Barışı	-	759.000
MDV Yenileme Fonu	7.845	-
	<b>251.442</b>	<b>1.002.597</b>

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

#### D-GEÇMİŞ YILLAR KARI / ZARARI

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Önceki Dönem Karı veya Zararı	3.282.097	876.355
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(5.854.128)	4.342.373
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler Düzeltme Farkı	-	55.456
Sermaye Düzeltmesi Farkları	-	(11.128.312)
<b>Toplam Geçmiş Yıl Karı/Zararı</b>	<b>( 2.572.031)</b>	<b>( 5.854.128)</b>

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 değerlemelerde çıkan farklılıklar,

- ' Ödenmiş Sermaye' den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse 'Ödenmiş Sermaye' kaleminden sonra gelmek üzere açılacak 'Sermaye Düzeltmesi 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 ilişkilendirilir..
- Diğer taraftan, daha önce oluşmuş düzeltme farkları sermaye artırımını, kar dağıtımını veya zarar mahsubunda kullanılmış ise; kullanılan miktar ilgili oldukları özkaynak kaleminin UMS/ UFRS'ye göre tespit edilmiş tutarından düşülür.

(\*) Bu açıklamalar çerçevesinde, firmanın 2007,2008 ve 2009 hesaplarının düzeltilmesi sonucunda, sermaye artışında kullandıkları geçmiş yıl karları 11.128.312 TL tutarında azalmıştır. Bu tutar sermaye düzeltmesi farklarında gösterilmiştir.

#### NOT 27 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

##### a-)Satış Gelirleri

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Utopia World Otel Gelirleri	22.468.502	19.143.321
Kozaevler Daire Satış Gelirleri	227.723	5.933.060
Maltepe Otopark ve Alışveriş Merkezi Kira Gelirleri	1.291.083	2.019.951
Maltepe Otopark ve Alışveriş Merkezi İşletme Gelirleri(*)	968.453	-
Makine Kira Gelirleri	-	123.000
Gayrimenkul Kira Gelirleri	21.114	15.067
Malzeme Satış Gelirleri	130.000	145.100
Brüt Satışlar	25.106.875	27.379.500
Satışlardan iade indirimler ve iskontolar (-)	(105.180)	(18.154)
	<b>25.001.695</b>	<b>27.361.346</b>

##### b-)Satışların Maliyeti

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Utopia World Otel Maliyetleri	16.858.890	12.365.809
Bartın Kanalizasyon İnşaat işi Zararı(Not14)	1.272.396	727.698
Kozaevler Daire Satış Maliyetleri	238.000	2.058.600
Maltepe Otopark ve Alışveriş Merkezi Kira Giderleri	1.293.113	2.126.079
Maltepe Otopark ve Alışveriş Merkezi İşletme Maliyeti(*)	1.147.638	-
Satılan Malzeme Maliyetleri	130.000	139.175
	<b>20.940.037</b>	<b>17.417.361</b>

<b>Brüt Satış Karı/Zararı</b>	<b>4.061.658</b>	<b>9.943.985</b>
-------------------------------	------------------	------------------

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

(\*)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.Bu nedenle 01.10.2010 tarihinden itibaren Alışveriş merkezinin gelir,gider ile varlık ve yükümlülükleri ayrı raporlanmıştır.

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

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	1.246.944	914.305
Genel Yönetim Giderleri	3.772.161	1.268.140
	<b>5.019.105</b>	<b>2.182.445</b>

### NOT 29 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

#### A-PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Promosyon Giderleri	485.855	367.754
Reklam Giderleri	492.541	392.158
Fuar ve Show Giderleri	102.880	59.642
Personel Giderleri	106.371	59.263
Haberleşme Giderleri	13.314	14.383
Seyahat Giderleri	20.306	8.941
Ofis- Kırtasiye Giderleri	24.367	10.303
Diğer	1.310	1.861
	<b>1.246.944</b>	<b>914.305</b>

#### B-GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	<b>Utopia World Otel</b>	
	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Personel Giderleri	1.221.644	1.005.949
İdari Giderler	61.224	47.007
Belediye, Vergi, Resim ve Harç Giderleri	317.415	63.550
Sigorta Giderleri	62.453	69.834
Kira Giderleri	13.433	19.256
Bağış ve Yardımlar	12.558	15.054
Kargo ve Posta Giderleri	18.198	14.435
Diğer Çeşitli Giderler	113.743	33.057
	<b>1.820.668</b>	<b>1.268.140</b>

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.****31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

	<b>31.12.2010</b>	<b>İnşaat-Merkez 31.12.2009</b>
Personel Giderleri	227.163	-
Kira Giderleri	60.000	-
Akaryakıt Giderleri	14.888	-
Noter ve Mahkeme Giderleri	20.075	-
Elektrik, Doğalgaz ve Su Giderleri	21.324	-
Kırtasiye Giderleri	8.062	-
Bağış ve Yardımlar	25.033	-
Sigorta Giderleri	23.972	-
Müşavirlik Giderleri	73.043	-
Bakım-Onarım Giderleri	8.400	-
Konaklama,Seyahat ve Ulaşım Giderleri	176.088	-
Banka Giderleri	91.609	-
İdari Giderler	108.573	-
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	20.062	-
Yemek Giderleri	27.059	-
Amortisman Giderleri	48.227	-
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	976.185	-
	<b>1.929.763</b>	-

	<b>31.12.2010</b>	<b>MaltepePark 31.12.2009</b>
Temizlik Giderleri	4.901	-
Kırtasiye Giderleri	4.008	-
Sigorta Giderleri	3.603	-
Konaklama,Seyahat ve Ulaşım Giderleri	713	-
Reklam Giderleri	504	-
İdari Giderler	6.398	-
Yemek Giderleri	1.603	-
	<b>21.730</b>	-

**C-AMORTİSMAN VE İTFA PAYLARI**

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Hizmet Üretim Maliyeti(Otel)	2.098.890	2.076.959
Bartın Kanalizasyon İnşaat Maliyeti	150.334	145.583
Genel Yönetim Giderleri	48.227	49.887
Yarımamüller(Kozaevler)	1.920	2.745
	<b>2.299.371</b>	<b>2.275.174</b>

**NOT 30 – DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR VE GİDERLER**

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Sigorta Gelirleri	242.559	5.231
Maddi Duran Varlık Satış Karı	51.402	43.043
Önceki Dönem Gelir ve Karları	-	6.456
Diğer Gelir ve Karlar	45.050	40.562
<b>Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar</b>	<b>339.011</b>	<b>95.292</b>

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Maddi Duran Varlık Satış Zararı	23.514	42.960
Karşılık Giderleri	430.131	37.532
Önceki Dönem Gider ve Zararları	94.455	87.263
Diğer Gider ve Zararlar	77.149	4.734
<b>Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar</b>	<b>625.249</b>	<b>172.488</b>

#### NOT. 31- FİNANSAL GELİRLER

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Faiz Gelirleri	742.345	1.628.383
Kur Farkı Geliri	4.394.411	920.843
Reeskont Faiz Gelirleri	873.027	142.568
<b>Finansal Gelirler Toplamı</b>	<b>6.009.783</b>	<b>2.691.793</b>

#### NOT.32 FİNANSAL GİDERLER

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Kur Farkı Gideri	2.709.966	397.865
Reeskont Faiz Giderleri	423.214	783.401
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	2.423.413	2.761.935
Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri	2.870.015	1.850.614
<b>Finansal Giderler Toplamı</b>	<b>8.426.608</b>	<b>5.793.815</b>

#### NOT.33 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Şirket 31.03.2010 tarihinde İnşaat , Menajerlik , Televizyon Yayın ve Yapımları alanında faaliyet gösteren Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Limited Şirketinin %94,50' sini 1 yıl içerisinde elden çıkartma amacıyla satın almıştır. Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Limited Şirketi bilançoda satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar bölümünde 9.450.250 TL olarak yer almaktadır. Faaliyet Bölümleri Standardı çerçevesinde ise İnşaat bölümü varlıkları içerisinde raporlanmıştır.Şirket yönetimi satış işleminin 2011 yılı içerisinde sonlanmasını beklemektedir.

	<b>Hisse Oranı %</b>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Zedur İnş.Turz.Sey.ve Menajerlik Yayın Yapım Tic. Ltd.Şti.	%94,50	9.450.250	-
		<b>9.450.250</b>	<b>-</b>

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

#### NOT 34 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı Yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre, Kurumlar Vergisi Oranı %20'dir. (31.12.2009:%20) Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi

yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin (yatırım indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Cari Dönem Vergisi	-	-
Ertelenmiş Vergi	(287.005)	(1.300.224)
<b>Toplam Vergi Geliri / Gideri</b>	<b>( 287.005)</b>	<b>(1.300.224)</b>

Firmanın kurumlar vergisi bilgilerinin yıllar itibarıyla dökümü aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Beyan Edilen Ticari Kazanç / (Zarar)	(5.095.532)	(1.918.801)
Matraha İlave Edilecek Giderler	2.147.499	822.272
Ödenecek Kurumlar Vergisi	-	-

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.

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 kanuna 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.

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Maliye Bakanlığının yaptığı bu düzenlemede mükellefler tarafından dava konusu yapılmaktadır.

Yatırım indirimi konusundaki ,bu yasal karmaşa ve belirsizlikler nedeniyle firmanın 574.199,00 TL yatırım indirimi istisnası bulunmasına rağmen bu tutar için, vergi varlığı hesaplanması yapılmamıştır.

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

	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	
	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Kur Farkı Geliri/Gideri	( 336.962)	( 240.967)	67.392	(48.193)
Reeskont Faiz Giderleri	1.332.737	909.523	266.547	181.905
Reeskont Faiz Gelirleri	(1.253.140)	( 380.113)	( 250.628)	(76.023)
Duran Varlıklara İlgili Düzeltmeler	(36.800)	(36.800)	( 7.360)	( 7.360)
Finansman Gideri	( 68.843)	(98.008)	(13.769)	(19.602)
Finansman Geliri	(76.212)	(72.999)	(15.242)	(14.600)
Kıdem Tazminatı	296.640	108.915	59.328	21.783
Devam Eden İnş Söz. Uyarınca Yapılan Düzeltmeler	-	727.698	-	145.540
Maltepe AVM İşletme Gelir Tahakkukları	(760.501)	-	(152.100)	-
Maltepe AVM İşletme Gider Tahakkukları	384.349	-	76.870	-
Diğer Düzeltmeler	959	-	192	-
	<b>( 517.773)</b>	<b>917.249</b>	<b>( 103.555)</b>	<b>183.450</b>

Ertelen vergi varlığının dönemler içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
1 Ocak	183.450	1.483.674
Ertelenen vergi (gideri)/geliri	( 287.005)	(1.300.224)
	<b>(103.555)</b>	<b>183.450</b>

### NOT 35 – HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Net Dönem Karı / Zararı	(3.947.514)	3.282.097
Herbiri 1 TL Nominal Değerli Hisse Sayısı	20.000.000	18.750.000
Hisse Başına Kazanç/Zarar	( 0,20)	0,18



## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

#### NOT 36 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

<b>İlişkili Taraplardan Ticari Alacaklar</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
- ZEDUR LTD.ŞTİ	3.380.237	2.678.367
- ÇAĞ 1 YAPI A.Ş.	2.308.622	905.855
- ZD YUNER ORTAK GİRİŞİM	-	206.584
- ZD A.Ş.-KILIÇKAP ORTAK GİRİŞİM	556.126	-
- ZEKAİ DURSUN OTEL İŞLTM.A.Ş.	12.165	4.328
- BEYAZLAR İNŞ.LTD.ŞTİ.	5.172	-
	<b>6.262.323</b>	<b>3.795.133</b>
<b>İlişkili Taraplardan Diğer Alacaklar(****)</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
- ZEKAİ DURSUN	1.585.263	3.820.001
- ZEYNEP DİDEM PETEKKAYA	-	81.250
- AYŞEGÜL DURSUN	1.324.872	1.758.262
- SÜHEYLA DURSUN	14.803	804.339
- NEJAT RECAİ DURSUN	-	1.794.032
	<b>2.924.939</b>	<b>8.257.885</b>
<b>İlişkili Taraplara Ticari Borçlar</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
- ÇAĞ 1 YAPI A.Ş.	188.800	-
	<b>188.800</b>	-
<b>Ticari Mal Satışları</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
- ZD A.Ş.-KILIÇKAP ORTAK GİRİŞİM	130.000	-
- ZEKAİ DURSUN	-	38.500
	<b>130.000</b>	<b>38.500</b>
<b>Hizmet Satışları</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
- ZEDUR LTD.ŞTİ(***)	-	123.000
	-	<b>123.000</b>
<b>Faiz Gelirleri(****)</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
- ZEKAİ DURSUN	167.798	756.970
- ZEYNEP DİDEM PETEKKAYA	6.253	8.591
- AYŞEGÜL DURSUN	118.428	130.182
- SÜHEYLA DURSUN	32.270	247
- NEJAT RECAİ DURSUN	70.379	89.526
- ZEDUR LTD.ŞTİ	347.218	640.789
	<b>742.345</b>	<b>1.626.304</b>
<b>Ticari Mal Alışları</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
- ZEDUR LTD.ŞTİ(***)	130.000	100.000
	<b>130.000</b>	<b>100.000</b>
<b>Hizmet Alışları</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
- ZEDUR LTD.ŞTİ(***)	900.093	3.783.946
	<b>900.093</b>	<b>3.783.946</b>
<b>Faiz Giderleri</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
- ZEDUR LTD.ŞTİ	-	78.225
	-	<b>78.225</b>
<b>Kira Gelirleri</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
- ZEDUR LTD.ŞTİ(*****)	21.982	7.125
- ÇAĞ 1 YAPI A.Ş.(*)	1.291.083	2.019.951
- ZEKAİ DURSUN	3.105	2.375
- ZEKAİ DURSUN OTELCİLİK A.Ş.	6.210	3.667
- BEYAZLAR İNŞ.LTD.ŞTİ.	2.484	-
	<b>1.324.863</b>	<b>2.033.118</b>
<b>Kira Giderleri</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
- ÇAĞ 1 YAPI A.Ş.(**)	480.000	-
	<b>480.000</b>	-

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

<b>Maddi Duran Varlık Alışları</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
- ZEKAİ DURSUN	-	1.200.000
	-	<b>1.200.000</b>
<b>Yönetim Kurulu ve Genel Müdüre Ödenen</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Ücret	188.800	53.885
	<b>188.800</b>	<b>53.885</b>
<b>Kilit Yönetici Personele Ödenen Toplam</b>		
Ücret ve Faydalar	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Ücret	494.486	103.669

(\*)Şirket Maltepe Otopark ve Alışveriş Merkezinin %56,77 'sini İller Bankasından 15 yıllığına kiralamış ve Çağ 1 Yapı A.Ş' ye kiraya vermiştir. 31.12.2010 Tarihinde görünen 1.291.082,58 TL kira geliri 01.10.2010 tarihine kadar olan kira gelirleridir.

(\*\*)01.10.2010 tarihinden itibaren Çağ 1 Yapı A.Ş.'nin hissesi 3 yıllığına kiralanmış olup bu tutar 3 aylık kira tutarıdır.

(\*\*\*) Zedur İnşaat Turizm Seyehat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd. Şti.'nin ortakları aynı zamanda firmanın da ortakları arasında bulunduğu için ilişkili taraf olarak tanımlanmıştır. Zedur İnşaat Turizm Seyehat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd. Şti. firmanın kat karşılığı olarak yaptığı Kozaevler Projesinin taşeronudur. 31.12.2010 Tarihindeki hizmet alışları taşeronluk hizmet faturalarıdır. 31.12.2010 Tarihindeki Ticari mal alış ve satışları ise Kozaevler Projesi ile ilgili inşaat malzemesi alım ve satımlarıdır.

(\*\*\*\*) İlişkili Taraflarla olan işlemler içerisindeki Faiz Gelirleri şirket ortaklarının ve Zedur Ltd.Şti.'nin şirkete olan borçları nedeniyle hesaplanan faizlerdir.

(\*\*\*\*\*) İlişkili taraflardan olan diğer alacaklar herhangi bir ticari ilişkiye dayanmamaktadır. Bu kalem, Önceki dönemde uzun vadeli diğer alacaklar kaleminde raporlanmış, bu dönem ki raporlamamızda ise kısa vadeli diğer alacaklar kaleminde raporlanmıştır.

(\*\*\*\*\*) Şirket işleticisi konumunda olduğu Maltepe Otopark ve Alışveriş Merkezinin Otoparkını 13.12.2010 tarihinde aylık 20.000 TL+KDV bedelle Zedur Ltd.Şti'ye kiralamıştır.Zedur'dan olan kira gelirlerinin 12.667 TL'si Maltepe Otopark kira geliri 9.315 TL'si ise Zedur şirket merkezinin kira bedelidir.

### NOT 37- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle yabancı para cinsinden olan finansal varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri (net) aşağıdaki gibidir.

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**

**31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU <sup>19</sup>										
	31.12.2010					31.12.2009				
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi) <sup>20</sup>	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi) <sup>20</sup>	ABD Doları	Avro	GBP	Diğer
1.Ticari Alacaklar	3.150.361	1.961.281	50.139	6.481	-	9.439.593	6.067.961	140.288	-	-
2a.Parasal Finansal Varlıklar(Kasa,Banka hesapları dahil)	1.691	7	820	-	-	22.552	2.289	8.844	-	-
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>4.Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>3.152.052</b>	<b>1.961.288</b>	<b>50.959</b>	<b>6.481</b>	-	<b>9.462.145</b>	<b>6.070.250</b>	<b>149.132</b>	-	-
5.Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6a.Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>8.Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>9.Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>3.152.052</b>	<b>1.961.288</b>	<b>50.959</b>	<b>6.481</b>	-	<b>9.462.145</b>	<b>6.070.250</b>	<b>149.132</b>	-	-
10.Ticari Borçlar(*)	12.586.635	8.004.300	100.464	2.565	-	8.763.753	5.502.479	221.576	-	-
11.Finansal Yükümlülükler	10.106.618	-	4.932.223	-	-	6.636.437	-	3.071.998	-	-
12a.Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12b.Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>22.693.253</b>	<b>8.004.300</b>	<b>5.032.687</b>	<b>2.565</b>	-	<b>15.400.191</b>	<b>5.502.479</b>	<b>3.293.574</b>	-	-
14.Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15.Finansal Yükümlülükler	33.550.519	-	16.373.295	-	-	42.720.438	-	19.775.234	-	-

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.****31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

16a.Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16b.Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>33.550.519</b>	<b>-</b>	<b>16.373.295</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42.720.438</b>	<b>-</b>	<b>19.775.234</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18.Toplam Yükümlülükler(13+17)</b>	<b>56.243.772</b>	<b>8.004.300</b>	<b>21.405.982</b>	<b>2.565</b>	<b>-</b>	<b>58.120.629</b>	<b>5.502.479</b>	<b>23.068.808</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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)	(53.091.720)	(6.043.012)	(21.355.023)	3.916	-	( 48.658.483)	567.771	(22.919.676)	-	-
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)*	(53.091.720)	( 6.043.012)	(21.355.023)	3.916	-	( 48.658.483)	567.771	(22.919.676)	-	-
22.Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23.Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24.Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25.İhracat****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26.İthalat****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Şirket'in 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 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 belge edinme oranı yoktur.

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

#### NOT 38 - FİNANSAL ARAÇLAR

##### A-Sermaye Risk Yönetimi

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

Şirket'in sermaye yapısı Not 8 ve 9'da açıklanan kredileri de içeren borçlar ile Not 26 'da açıklanan ödenmiş sermaye, 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.

	31.12.2010	31.12.2009
Toplam Borçlar	84.367.623	81.194.392
Eksi:Nakit ve nakit benzeri değerler	538.527	431.322
Net Borç	83.829.096	80.763.070
Toplam Özkaynak	52.919.780	17.089.303
Net Borç/ özsermaye oranı	1,58	4,73

##### 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 içersinde döviz kuru riski , faiz oranı riski ve likidite riski yer almaktadır. Tamamlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Şirket yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile risk yönetmektedir. Kurumsal bir risk yönetimi modeli oluşturulması hedeflenmiş olup, bu yöndeki çalışmalar devam etmektedir.

##### D.PİYASA RİSKİ

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

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

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA 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 kullanılabilecek 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 detaylı olarak açıklanmıştır.

Faiz Pozisyonu Tablosu		31.12.2010	31.12.2009
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>			
Finansal varlıkları	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar*	-	-
	Satılmaya hazır finansal varlıklar**	-	-
Finansal yükümlülükler		48.503.770	52.988.275
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>			
Finansal varlıklar		-	-
Finansal yükümlülükler		4.022.383	4.566.874

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 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; 31.12.2010: 525.262 TL, 31.12.2009 661.884TL daha düşük/yüksek olacaktı. Şirketin faiz oranına duyarlılığı aşağıdaki gibidir.

Faiz Oranı Duyarlılık Analizi Tablosu				
	31.12.2010		31.12.2009	
	Kar/Zarar		Kar/Zarar	
	Baz Puanın artması	Baz Puanın azalması	Baz Puanın Artması	Baz Puanın azalması
Baz Puan Değişiminin 100 (%1) olması halinde:				
TL	(88.690)	88.690	(94.280)	94.280
Avro	(396.348)	396.348	(515.085)	515.085
<b>Sabit Faizli Finansal Araçların Toplam Etkisi</b>	<b>(485.038)</b>	<b>485.038</b>	<b>(609.365)</b>	<b>609.365</b>
Baz Puan Değişiminin 100 (%1) olması halinde:				
Avro	(40.224)	40.224	(52.519)	52.519
<b>Değişken Faizli Finansal Araçların Toplam Etkisi</b>	<b>(40.224)</b>	<b>40.224</b>	<b>(52.519)</b>	<b>52.519</b>
<b>Toplam</b>	<b>(525.262)</b>	<b>525.262</b>	<b>(661.884)</b>	<b>661.884</b>

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA 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 2010 ve 31 Aralık 2009 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 ;

31.12.2010 : 5.309.172 TL 31.12.2009 : 4.942.789 TL, daha düşük/yüksek olacaktı.

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

<b>Döviz kuru Duyarlılık Analizi Tablosu</b>				
31.12.2010			31.12.2009	
	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	( 934.250)	934.250	8.549	(8.549)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3-ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>( 934.250)</b>	<b>934.250</b>	<b>8.549</b>	<b>(8.549)</b>
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:				
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	( 4.375.858)	4.375.858	(4.951.338 )	4.951.338
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- Avro Net Etki (4+5)</b>	<b>( 4.375.858)</b>	<b>4.375.858</b>	<b>(4.951.338 )</b>	<b>4.951.338</b>
GBP kurunun %10 değişmesi halinde:				
7-GBP net varlık/yükümlülüğü	935	( 935)	-	-
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>9-GBP Net Etki (7+8)</b>	<b>935</b>	<b>(935)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>( 5.309.172)</b>	<b>5.309.172</b>	<b>(4.942.789)</b>	<b>4.942.789</b>

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA 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 itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

31.12.2010 Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
	6.262.323	5.406.639	2.924.939	3.626.523	82.795	455.732
-Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri(2)	6.262.323	2.251.503	2.924.939	3.626.523	82.795	455.732
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		3.155.136				



**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.****31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

değerleri(6)						
-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)		3.324.984				
-Değer düşüklüğü (-)		( 169.848)				
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*						
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (5)						

**31.12.2010 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	-	-	-	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesinden 5 yıldan fazla geçmiş	-	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.****31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

**31.12.2010 tarihi itibariyle 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		

31.12.2009	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Nakit ve Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)</b>	<b>3.795.133</b>	<b>10.951.956</b>	<b>8.257.885</b>	<b>550.781</b>	<b>53.792</b>	<b>377.530</b>
-Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri(2)	3.795.133	1.826.825	8.257.885	550.781	53.792	377.530
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal						

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.****31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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)		9.125.131				
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		339.648				
-Değer düşüklüğü (-)		( 339.648)				
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*						
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)		9.765.793				
-Değer düşüklüğü (-)		(640.662)				
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*						
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (5)						

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.****31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

**31.12.2009 tarihi itibariyle vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:**

31.12.2009	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	-	-	-	-	-

**31.12.2009 tarihi itibariyle vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:**

31.12.2009	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	339.648,00	(339.648,00)
Vadesinden 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış Kısım		

## UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA 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.

31.12.2010

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)
<b>Türev olmayan Finansal Yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	51.587.726	51.587.726	3.143.589	14.893.618	33.550.519	
Finansal kiralama yükümlülükleri	938.427	938.427	96.398	354.774	487.255	
Ticari borçlar*	6.021.309	6.021.309	2.064.425	3.956.884		
Diğer borçlar**	2.448.035	2.448.035	708.138	615.324	1.124.573	
vs...						
<b>Beklenen vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Beklenen nakit çıkışları toplamı</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası(II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>	<b>5 yıldan uzun (IV)</b>
Banka kredileri vadeleri belli	43.686.555	43.686.555	3.143.589	6.992.447	33.550.519	
Banka kredileri vadeleri belli değil	7.901.171	7.901.171	Rotatif krediler olup vadeleri belli değildir.			
Finansal kiralama yükümlülükleri	938.427	938.427	96.398	354.774	487.255	
Ticari borçlar*	6.021.309	6.021.309	2.064.425	3.956.884		
Diğer borçlar**	2.448.035	2.448.035	708.138	615.324	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.

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.****31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

Sözleşme Uyarınca vadeler	31.12.2009					
	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)
<b>Türev olmayan Finansal Yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	55.669.068	55.669.068	638.000	12.233.713	29.084.641	13.712.714
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.459.751	1.459.751	131.948	395.846	931.957	
Ticari borçlar*	4.625.461	4.625.461	1.402.262	3.223.199		
Diğer borçlar**	2.701.494	2.701.494	457.733	1.350.210	893.551	
vs...						
<b>Beklenen vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Beklenen nakit çıkışları toplamı</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası(II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>	<b>5 yıldan uzun (IV)</b>
Banka kredileri vadeleri belli	48.185.711	48.185.711	638.000	4.750.356	29.084.641	13.712.714
Banka kredileri vadeleri belli değil	7.483.357	7.483.357	Rotatif krediler olup vadeleri belli değildir.			
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.459.751	1.459.751	131.948	395.846	931.957	
Ticari borçlar*	4.625.461	4.625.461	1.402.262	3.223.199		
Diğer borçlar**	2.701.494	2.701.494	457.733	1.350.210	893.551	
vs...						

\* TTK gereği senet, iki taraf arasında yapılan bir akıt 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 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

#### **NOT 39 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Şirket Payları 04.02.2011 tarih ve 9/97 numaralı Anonim Ortaklıkların paylarının kayda alınmasına ilişkin belge ile Sermaye Piyasası Kurulu kaydına alınmıştır. Yapılacak halka arz 8.000.000 TL sermaye artışı , 2.000.000 TL ortak (Zekai Dursun) satışı olmak üzere toplam 10.000.000 TL nominal pay satışı planlanmış ancak satış sonuçlarına göre 5.500.000 TL pay satışı gerçekleşmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.02.2011 tarih ve 314/1940 sayılı yazısına istinaden toplam 5.500.000 TL tutarındaki pay satışının 5.000.000 TL'sinin sermaye artışı 500.000 TL'sinin ortak(Zekai Dursun) satışı olarak sonuçlandırılması hususunda izahnamede gerekli düzeltmenin yapılarak tescil ve ilan edilmesi şartına bağlanmıştır. Şirket izahnamedeki gerekli değişiklikleri yaparak 18.02.2011 tarihinde tescil ve ilan etmiş olup 01.03.2011 tarihinde satışı yapılan 5.500.000 TL nominal pay satışının 5.000.000 TL nominal kısmının sermaye artışı 500.000 TL nominal kısmının da ortak(Zekai Dursun) satışı olması konusunda Sermaye Kurulu Piyasasına başvurmuş mevcut sermayenin 20.000.000 TL'den halka arz ile gelen 5.000.000 TL nominal artırılarak 25.000.000 TL'ye çıkarılabilmesi için tescile mesnet belgenin şirkete verilmesini talep etmiştir.

Şirketin %19 oranında iştiraki olduğu Çağ 1 Yapı A.Ş. %43 maliki olduğu Şehit Gönenç Caddesi No:5 adresindeki Maltepe Park Alışveriş Merkezinin bütün kat maliklerince bir bütün olarak satılması konusunda Maltepe Park Alışveriş Merkezinin %53 maliki durumundaki İller Bankası A.Ş. ile birlikte belirleyeceği bedel üzerinden ihaleye çıkarılması hususunda İller Bankası A.Ş.'ye başvurmuştur. Çağ 1 Yapı A.Ş. Maltepe Park AVM'nin satışı konusunda ihaleye çıkarılması için Maltepe Park AVM'nin maliklerinden İller Bankası A.Ş.'ye satış yetkisi vermiş olduğunu 04.03.2011 tarihinde Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş.'ye yazı ile bildirmiştir.

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

31.12.2010; Yoktur. 31.12.2009; Yoktur.