

**ÜTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.  
1 OCAK – 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### ÜTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş. GENEL KURULU'NA

#### A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

ÜTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.'nin ("Şirket", "Ütopya") ve Bağlı Ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2020 tarihli Konsolide Finansal Durum Tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; Konsolide Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu, Konsolide Öz kaynak Değişim Tablosu ve Konsolide Nakit Akış Tablosu ile Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti de dâhil olmak üzere Konsolide Finansal Tablo Dipnotlarından oluşan Konsolide Finansal Tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır.

KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### **3) Dikkat Çekilen Hususlar**

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihli dönem zararı -46.131.843 TL, geçmiş yıl zararları -135.202.562 TL, dönen varlıkları 319.176.294 TL ve kısa vadeli borçlar toplamı ise 349.262.058 TL dir. Kısa vadeli borçları, dönen varlıklarını 30.085.764 TL aşmaktadır.

Toplam 319.176.294 TL dönen varlığın 300.254.963 TL si "satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar" dan Toplam 349.262.058 TL kısa vadeli borçların ise 347.113.098 TL si "satış amaçlı sınıflandırılan duran varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler" den kaynaklanmaktadır. Satış amaçlı duran varlık sınıflandırması olmasaydı dönen varlıklar toplamı 18.921.331 TL ve kısa vadeli borçlar toplamı ise 2.148.960 TL olacaktı. Bu durumla ilgili Şirketin 16, 25 ve 32 numaralı finansal tablo dipnotlarına dikkat çekeriz. Bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

### **4) Kilit Denetim Konuları**

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

<b><i>Kilit denetim konuları</i></b>	<b><i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i></b>
<p><i>Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar</i></p> <p>Grup işletmekte olduğu 5 yıldızlı otel kompleksini satış kararı almış ve satışı için gerekli izin süreçlerini ve diğer işlemleri son aşamasına getirmiştir.</p> <p>Satış amaçlı sınıflandırılan maddi duran varlıkların net değeri 300.254.963 TL olması ve aktifin önemli bir kısmını kapsamaması sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>TFRS 5 Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar Standardı;</p> <p>Satış amaçlı elde tutulan varlıkların muhasebeleştirilme esasları ile <i>durdurulan faaliyetlere</i> ilişkin olarak yapılması gereken açıklama ve sunumları belirlemektedir.</p> <p>TFRS 5, özellikle, aşağıda belirtilen hususları zorunlu kılar:</p> <p>( a) Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılma kriterlerini sağlayan varlıklar; defter değerleri ile <i>satış için katlanılacak maliyetler</i> düşülmüş <i>gerçeğe uygun değer</i>lerinden düşük olanı ile ölçülür ve söz konusu varlıklar üzerinden amortisman ayırma işlemi durdurulur;</p> <p>(b) Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılma kriterlerini sağlayan varlıklar finansal durum tablosunda (<i>bilançoda</i>) ayrı olarak sunulur; durdurulan faaliyetlere ilişkin sonuçlar ise kapsamlı gelir tablosunda ayrı olarak sunulur.</p> <p>Sınıflandırmanın geçerli olabilmesi için;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Satış olasılığının yüksek olması,</li><li>-Satışa ilişkin planın mevcut olması,</li><li>-İzin verilen durumlar haricinde satışın 1 yıl içerisinde tamamlanmasının beklenmesi,</li></ul> <p>gibi şartların mevcudiyeti tarafımızca sorgulanmıştır.</p>

## **5)Diğer Hususlar**

Şirketin 31 Aralık 2019 tarihli finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 5 Mart 2020 tarihinde bu finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

## **6) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur. Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

## **7) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez.

Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

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

Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır.
- Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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

#### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“TTK”)’nin 402. Maddesi’nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket’in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK’nın 402. Maddesi’nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3) TTK’nın 398 inci Maddesi’nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenmesi gereken Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu, 10.3.2021 tarihinde Şirket’in Yönetim Kurulu’na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi İbrahim GÖÇMEN’dir.

**Ankara, 10.3.2021**

**YKY BAĞIMSIZ DENETİM  
VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

**İbrahim GÖÇMEN  
Sorumlu Denetçi**

---

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI .....	3
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .....	4
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI .....	5
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	6
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	7-40



**ÜTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.****31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2020	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2019
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>319.176.294</b>	<b>361.499.600</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.761.553	3.143.390
Finansal Yatırımlar	5	3.620.215	3.704.238
Ticari Alacaklar		790.752	893.580
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	8	483.692	0
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	307.060	893.580
Diğer Alacaklar		6.258.475	18.357.524
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9	6.094.637	17.824.128
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	163.838	533.396
Stoklar	11	0	0
Peşin Ödenmiş Giderler	7	1.200.233	421.632
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10	0	382.666
Diğer Dönen Varlıklar	20	5.290.104	119.202
<b>Ara Toplam</b>		<b>18.921.331</b>	<b>27.022.232</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		300.254.963	334.477.368
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>		<b>319.176.294</b>	<b>361.499.600</b>
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>87.336.593</b>	<b>73.045.292</b>
Diğer Alacaklar		3.136.416	5.277.558
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9	3.091.372	5.178.961
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	45.044	98.597
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	14	14.876.811	14.876.812
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	450.253	464.946
Maddi Duran Varlıklar	16	68.865.349	51.919.503
Şerefiye Dışındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	7.765	44.767
Peşin Ödenmiş Giderler	7	0	461.706
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>		<b>87.336.593</b>	<b>73.045.292</b>
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>406.512.888</b>	<b>434.544.892</b>

**ÜTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.****31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnot</b>	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2020</b>	<b>Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2019</b>
<b>- Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>349.262.058</b>	<b>334.827.155</b>
-- Diğer Finansal Yükümlülükler	6	36.206	33.256
-- Ticari Borçlar		1.256.975	1.308.761
--- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8	393.254	444.781
--- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	863.721	863.980
-- Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18	5.729	98.229
-- Diğer Borçlar		26.399	53.291
--- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	5.936	30.310
--- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	20.463	22.981
-- Ertelemiş Gelirler (Sözleşme Yük. Dışında Kalanlar)	7	83.495	163.177
-- Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	20	740.156	6.351
<b>-- Ara Toplam</b>		<b>2.148.960</b>	<b>1.663.065</b>
-- Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yük.	25	347.113.098	333.164.090
<b>-- Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>349.262.058</b>	<b>334.827.155</b>
<b>- Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>4.920.900</b>	<b>2.749.854</b>
-- Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	0	0
-- Ertelemiş Gelirler (Sözleşme Yük. Dışında Kalanlar)	26	0	14.133
-- Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü		4.920.900	2.735.721
-- Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.920.900	2.749.854
<b>Öz kaynaklar</b>		<b>52.329.929</b>	<b>96.967.886</b>
- Ödenmiş Sermaye	21	25.000.000	25.000.000
- Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)	21	12.174.427	12.174.427
- Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)		195.798.233	194.475.892
-- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar (+/-)	21	195.798.233	194.475.892
- Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	21	340.767	243.597
- Geçmiş Yıllar Karları / Zararları (+/-)		-135.202.562	-130.124.681
- Dönem Net Karı/Zararı (+/-)		-46.131.843	-5.137.225
- Kontrol gücü olmayan paylar	21	350.906	335.876
- Toplam Öz kaynaklar		52.329.929	96.967.886
<b>Toplam Kaynaklar</b>		<b>406.512.888</b>	<b>434.544.895</b>

**ÜTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.****1 OCAK - 31 ARALIK 2020 VE 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

<b>Kar Zarar Tablosu</b>	<b>Dipnot</b>	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>Denetimden Geçmiş Cari Dönem</b>	<b>Denetimden Geçmiş Önceki Dönem</b>
		<b>01.01.2020-31.12.2020</b>	<b>01.01.2019-31.12.2019</b>
Hasılat	3	50.659.512	99.836.473
Satışların Maliyeti (-)	3	-37.726.034	-70.769.012
<b>BRÜT KAR (ZARAR) (+/-)</b>		<b>12.933.477</b>	<b>29.067.461</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	-4.842.714	-8.815.748
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	22	-1.342.749	-1.709.745
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	2.297.959	4.775.484
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	-1.891.617	-1.669.041
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI) (+/-)</b>		<b>7.154.356</b>	<b>21.648.411</b>
<b>Finansman Gideri (Geliri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)</b>		<b>7.154.356</b>	<b>21.648.411</b>
Finansman Gelirleri	24	46.450.278	25.733.758
Finansman Giderleri (-)	24	-96.835.065	-53.034.464
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı (Zararı) (+/-)</b>		<b>-43.230.431</b>	<b>-5.652.295</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri (Geliri) (+/-)</b>		<b>-2.886.382</b>	<b>542.529</b>
- Dönem Vergi Gideri/Geliri (+/-)		-701.203	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri (+/-)		-2.185.179	542.529
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)</b>		<b>-46.116.813</b>	<b>-5.109.766</b>
Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)		-46.116.813	-5.109.766
Ana ortaklık payları	21	-46.131.843	-5.137.225
Kontrol gücü olmayan paylar	21	15.030	27.459
PAY BAŞINA KAZANÇ		-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>1.322.341</b>	<b>-3.618.953</b>
- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar, Vergi Öncesi (+/-)		-269.055	-3.618.953
-- Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Öncesi (+/-)		-1.230.145	-3.621.821
-- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Öncesi (+/-)		961.090	2.868
- Toplam Diğer Kapsamlı Gelir, Vergi Öncesi (+/-)		-269.055	-3.618.953
- Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler (+/-)		1.591.397	-
-- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Toplam Vergiler (+/-)		1.591.397	-
--- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri (+/-)		1.591.397	-
- Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)		1.322.341	-3.618.953
<b>Toplam Kapsamlı Gelir (+/-)</b>		<b>-44.794.472</b>	<b>-1.490.813</b>
Kontrol Gücü Olmayan Pay		33.457	45.886
Ana Ortaklık		-44.827.929	-1.536.699

**ÜTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.****01 OCAK - 31 ARALIK 2020 VE 01 OCAK – 31 ARALIK 2019 DÖNEMLERİ NAKİT AKIM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
<b>Nakit Akış Tablosu</b>	<b>01.01.2020 - 31.12.2020</b>	<b>01.01.2019 - 31.12.2019</b>
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>25.565.158</b>	<b>69.589.435</b>
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>	<b>-46.131.843</b>	<b>-5.109.766</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-5.109.766
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>	<b>40.739.537</b>	<b>19.359.570</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	592.838	9.563.470
<b>Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler</b>	<b>-809.793</b>	<b>85.175</b>
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	-809.793	85.175
<b>Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler</b>	<b>628.228</b>	<b>550.726</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	628.228	550.726
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	<b>-1.923.835</b>	<b>-8.486.762</b>
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	-1.117.646	2.828.815
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	-806.189	-11.912.372
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri		371.987
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		224.808
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	42.252.099	18.069.970
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-542.529
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		119.520
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>	<b>30.957.464</b>	<b>55.911.507</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		1.127.738
<b>Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler</b>	<b>-9.425.872</b>	<b>-15.206.828</b>
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	-483.692	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	-8.942.180	-15.206.828
<b>Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler</b>	<b>10.357.362</b>	<b>4.085.416</b>
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	10.357.362	4.066.015
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		19.401
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	-357.310	-871.088
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	54.243.183	-61.198.815
<b>Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler</b>	<b>-5.104.240</b>	<b>-1.654.971</b>
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	-51.527	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	-5.052.713	-1.654.971
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		542.452
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	1.149.946	<b>12.375</b>
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	1.149.946	10.720
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		1.655
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	-19.905.605	136.003.439
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-6.928.211</b>
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-139.135
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-6.789.076
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>	<b>25.565.158</b>	<b>70.161.310</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-453.785

**ÜTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.****01 OCAK - 31 ARALIK 2020 VE 01 OCAK – 31 ARALIK 2019 DÖNEMLERİ NAKİT AKIM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

Diğer Karşılıklara İlişkin Ödemeler		-118.090
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>-24.089.914</b>	<b>-19.436.830</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-24.089.914	-19.436.830
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-19.436.830
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>-2.857.081</b>	<b>-48.974.685</b>
<b>Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri</b>	<b>24.822.000</b>	<b>21.266.660</b>
Kredilerden Nakit Girişleri		21.266.660
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		33.256
<b>Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</b>		<b>-58.695.729</b>
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	-29.569.850	-58.695.729
Ödenen Faiz	1.890.769	-11.912.372
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		366.756
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>1.381.837</b>	<b>1.177.921</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>1.381.837</b>	<b>1.177.921</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3.143.390</b>	<b>1.965.469</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>1.761.553</b>	<b>3.143.390</b>

**ÜTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLİ ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Paylara İlişkin Primler İskontolar	Birikmiş Diğer	Diğer Kapsamlı Gelir	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	Dönem Net Karı / Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar Toplamı				
<b>CARİ DÖNEM</b>														
<b>Dönem Başı Bakiyeler - 31.12.2019</b>	25.000.000	12.174.427	-	519.614	194.995.506	243.597	-	130.124.682	-	5.137.225	96.632.009	335.875	-	96.967.884
Transferler				1.322.341	-	97.170	-	5.077.880		5.137.225	5.137.225			6.616.082
Dönem Net Kârı (Zararı)									-	46.131.843	-	15.030	-	92.248.656
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)											1.478.857			1.478.857
<b>Özkaynak Unsurlarındaki Toplam Artış (Azalış)</b>	-	-		1.322.341	-	97.170	-	5.077.880	-	40.994.618		15.030		15.030
<b>Dönem Sonu Bakiyeler -31.12.2020</b>	25.000.000	12.174.427		802.727	194.995.506	340.767	-	135.202.562	-	46.131.843	51.979.023	350.905		52.329.928
<b>ÖNCEKİ DÖNEM</b>														
<b>Dönem Başı Bakiyeler -31.12.2018</b>	25.000.000	12.174.427	-	522.485	198.617.327	243.597	-	93.204.633	-	40.541.870	101.766.363	308.417		102.074.780
<b>Düzeltilmelerden Sonraki Dönem Başı Bakiyeler</b>	25.000.000	12.174.427	-	522.485	198.617.327	243.597	-	93.204.633	-	40.541.870	101.766.363	308.417		102.074.780
Transferler				2.871	-	3.621.821		36.920.049		40.541.870	-	45.886	-	5.048.315
Dönem Net Kârı (Zararı)									-	5.137.225	-	18.428	-	5.192.935
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)											37.282			
<b>Özkaynak Unsurlarındaki Toplam Artış (Azalış)</b>	-	-		2.871	-	3.621.821	-	36.920.049	-	35.404.645	5.134.354	27.458	-	10.241.250
<b>Dönem Sonu İtibarıyla Bakiyeler 31.12.2019</b>	25.000.000	12.174.427	-	519.614	194.995.506	243.597	-	130.124.682	-	5.137.225	96.632.009	335.875		96.967.884

## NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ütopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. ("Şirket" "Ütopya") 1990 yılında Ankara'da kurulmuş olup, faaliyetleri esnasında özellikle altyapı projeleri olmak üzere inşaat alanında faaliyet göstermiştir. Şirket daha sonra 2007 yılı içinde faaliyete geçirdiği şubesi statüsündeki Utopia World Otel ile turizm sektörüne girmiştir. Utopia World Otel, Alanya' da 105 dönüm arazi üzerine kurulu, içerisinde 15.000 m<sup>2</sup> Aquapark alanı ve helikopter pistinin bulunduğu 5 yıldızlı tatil kompleksidir.

Şirketin merkezi Çankaya Mahallesi Çankaya Cad. No:28/5 Çankaya/Ankara adresindedir.

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

Şirketin, 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı şöyledir.

	%	<b>31.12.2020</b>
Zekai Dursun	52,00%	13.000.000
Zeynep Didem Petekkaya	1,60%	400.000
Nejat Recai Dursun	3,20%	800.000
Ayşegül Dursun	1,60%	400.000
Süheyla Dursun	0,80%	200.000
Mine Lök Beyaz	0,80%	200.000
Halka Açık Kısım	40,00%	10.000.000
<b>SERMAYE</b>	<b>100</b>	<b>25.000.000</b>

	%	<b>31.12.2019</b>
Zekai Dursun	52,00%	13.000.000
Zeynep Didem Petekkaya	1,60%	400.000
Nejat Recai Dursun	3,20%	800.000
Ayşegül Dursun	1,60%	400.000
Süheyla Dursun	0,80%	200.000
Mine Lök Beyaz	0,80%	200.000
Halka Açık Kısım	40,00%	10.000.000
<b>SERMAYE</b>	<b>100</b>	<b>25.000.000</b>

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

<b>Dönemler</b>	<b>Toplam</b>
31.12.2020	126
31.12.2019	433

## Grup Ana Ortaklığın Faaliyet Alanları

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

### Ana Ortaklığın kuruluşundan bugüne kadar yapımını üstlendiği başlıca projeler

- Bartın Kanalizasyon İnşaatı
- Kozaevler Yapı Kooperatifi Kat Karşılığı Konut İnşaatı (Ankara)
- Maltepe Yeraltı Otopark ve Ticaret Merkezi (Ankara)
- Utopia World Otel ve Tatil Köyü (Alanya)
- Karasu Kanalizasyon İnşaatı (Sakarya)
- Şırnak Merkez İçmesuyu İnşaatı
- Kastamonu İçmesuyu İnşaatı

## ÜTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

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

### Bağlı Ortaklıklar

Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş.' nin bağlı ortakları aşağıdaki gibidir.

Konsolide Finansal Tablolar sunma amacıyla bundan böyle "Grup" olarak adlandırılacaklardır. 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihi itibariyle bağlı ortaklıklar ve faaliyet konuları aşağıda özetlenmiştir.

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	31.12.2020		31.12.2019	
		Sermayesi	İştirak Oranı	Sermayesi	İştirak Oranı
Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menejerlik Yayın Yapım Tic. Ltd.Şti.*	Menejerlik ve Turizm Seyehat Acenteliği	10.000.000	94,5	10.000.000	94,5
Isparta Elektrik Üretim A.Ş.**	Elektrik Üretimi ve Satımı	10.000.000	99	10.000.000	99

Şirketin bağlı ortaklıklarından;

\*Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menejerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd. Şti., Çankaya Mahallesi Çankaya Cad. No:28/5 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet göstermektedir. Şirketin ana faaliyet konusu turizm seyahat acenteliği işi yapmaktır.

Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menejerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd. Şti. gayri faal hale geldiğinden dolayı nakit akışı sağlayamayacağı değerlendirilmiş 1.1.2018 tarihi itibari ile ve sonraki konsolide finansal tablolardan çıkartılmıştır.

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

### Konsolide finansal tabloların onaylanması:

01 Ocak- 31 Aralık 2020 dönemine ait konsolide finansal tablolar yönetim kurulu tarafından 10.3.2021 tarihinde onaylanmış yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurullar yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları değiştirme hakkına sahiptir.

## NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Konsolide finansal tabloların hazırlanma ilkeleri

Konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") ve bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlaması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.



Grup, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye’de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı’nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı (“THP”) gereklerine göre Türk Lirası (“TL”) olarak tutmaktadır.

Konsolide finansal tablolar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan “TMS Taksonomi Hakkında Duyuru” ile “Finansal Tablo Örnekleri Kullanım Rehberi”nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Konsolide finansal tablolar Grup’un yasal kayıtlarına dayandırılmış olup KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları’na göre Grup’un durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır. Söz konusu düzeltmeler genel olarak ertelenmiş vergiler, kıdem tazminatı, maddi varlık amortismanlarının ekonomik ömürlerine ve kıst esasına göre ayrılması, karşılıkların muhasebeleşmesi, ticari alacak ve borçların reeskonta tabi tutulmasından oluşmaktadır.

### **İşlevsel ve sunum para birimi**

Şirket’in işlevsel ve sunum para birimi olan TL kullanılarak sunulmuştur.

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararına istinaden konsolide finansal tablolardaki tutarları yeniden ifade etme işleminin uygulanmasını gerektiren objektif koşulların gerçekleşmemiş olması ve SPK’nın varolan verilere dayanarak ileride de bu koşulların gerçekleşme emarelerinin büyük ölçüde ortadan kalktığını öngörmesi sebebiyle, finansal tablolar en son 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla Uluslararası Muhasebe Standartları (UMS) 29 uyarınca (Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama) yeniden ifade etme işlemine tabi tutulmuştur. Dolayısıyla, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihli konsolide bilançolarda yer alan parasal olmayan aktif ve pasifler ve sermaye dahil öz kaynak kalemleri, 31 Aralık 2004 tarihine kadar olan girişlerin 31 Aralık 2004 tarihine kadar endekslenmesi, bu tarihten sonra oluşan girişlerin ise nominal değerlerden taşınmasıyla hesaplanmıştır.

### **2.2. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar**

Grup, benzer nitelikteki işlemleri, olayları ve durumları tutarlı olarak konsolide finansal tablolara alır, değerler ve sunar. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Grup, muhasebe politikalarını bir önceki yıl ile tutarlı olarak uygulamıştır.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren döneme ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren döneme ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan tahminlerle tutarlıdır.

### **2.3 Muhasebe politikalarında değişiklikler**

Grup’un konsolide finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin konsolide finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi konsolide finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır. Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

#### **2.3.1. Yeni düzenlenmiş standartlar ve yorumlar**

##### **a. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi Bu

değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

- **TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık

raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikle birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır. Bu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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

**TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin' değişiklikler;** 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımlandığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirilmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur. Bu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

**b. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler**

- **TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
  - o **TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
  - o **TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
  - o **TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler'** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, 'Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması' TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

- **TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### 2.3.2. Önemli Muhasebe Politikaları Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Konsolide finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- a) Ertelenmiş vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıl için Grup, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir karının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır.
- b) Grup yönetimi maddi ve maddi olmayan varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur.

#### **2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

##### **Grup muhasebesi**

Konsolide finansal tablolar, aşağıdaki paragrafta yer alan hususlar kapsamında, ana şirket olan Ütopya ile bağlı ortaklıklarının finansal tablolarını içermektedir. Konsolidasyon kapsamı içinde yer alan şirketlerin finansal tabloları, konsolide finansal tabloların tarihleri itibarıyla ve yeknesak muhasebe politikaları ve uygulamaları gözetilerek TFRS'ye uygun olarak hazırlanmıştır.

##### *Bağlı ortaklıklar*

Bağlı ortaklıklar, Grup'un kontrolünün olduğu şirketlerdir. Grup'un kontrolü; bu şirketlerdeki değişken getirilere maruz kalma, bu getirilerde hak sahibi olma ve bunları yönlendirebilme gücü ile sağlanmaktadır. Bağlı ortaklıklar, kontrolün Grup'a geçtiği tarihten itibaren tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilirler. Kontrolün ortadan kalktığı tarih itibarıyla konsolidasyon kapsamından çıkarılırlar.

Bağlı ortaklıklara ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akış hareketleri tam konsolidasyon yöntemi ile konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir. Ütopya ve bağlı ortaklıklarının sahip olduğu payların kayıtlı değerleri ilgili özkaynaklar ile karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Ütopya ile bağlı ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında silinmiştir.

##### *Bağlı ortaklıkların elden çıkartılması*

Grup'un bağlı ortaklık üzerinde kontrolünün kaybolması durumunda, Grup'un bağlı ortaklık üzerindeki payları kontrolün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri ile ölçülür ve defter değeri ile arasındaki fark kar veya zarar olarak kaydedilir.

Konsolide finansal tablolar aşağıda belirtilen esaslara göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan ana ortaklık Ütopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı Isparta Elektrik Üretim A.Ş. (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır) hesaplarını içerir. Konsolidasyon kapsamına dahil edilen şirketin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, KGK tarafından yayınlanan Finansal Raporlama Standartları'na uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından, gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

Konsolidasyona dahil edilmiş Bağlı Ortaklığın net varlıklarındaki ana ortaklık dışı azınlık payları şirketin öz sermayesi içinde ayrı bir kalem olarak yer almaktadır.

**ÜTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup tarafından sahip olunan doğrudan ve dolaylı pay ve etkin ortaklık oranları (%) aşağıda gösterilmiştir.

Bağlı ortaklıklar	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Doğrudan ve dolaylı pay (%)	Etkin ortaklık payı (%)	Doğrudan ve dolaylı pay (%)	Etkin ortaklık payı (%)
Isparta Elektrik Üretim A.Ş.	99	99	99	99

### Hasılatın kaydedilmesi

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı konsolide finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Grup aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- Grup her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- Grup devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Grup'un müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.

Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

Hizmet gelirleri hizmetin verildiği dönemde gelir kaydedilir.

Satışların içerisinde önemli bir finansman maliyeti bulunması durumunda, makul bedel, gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman maliyeti içerisinde yer alan zımnî faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Gerçek değerleri ile nominal değerleri arasındaki fark, tahakkuk esasına göre faiz geliri olarak değerlendirilir.

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

### İlişkili taraflar

- Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Grup ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
  - Grup üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
  - Grup üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
  - Grup veya Grup'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Grup ile ilişkili sayılır:
  - İşletme ve Grup'un aynı grubun üyesi olması halinde.
  - İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.

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

### **Stoklar**

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir.

Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

Stoklar otelde kullanılacak ve kısa sürede tüketilecek olan yiyecek, içecek, temizlik malzemeleri, yakıt ve kırtasiye malzemeleri gibi ürünlerden oluşmaktadır.

### **Maddi Duran Varlıklar**

Bütün maddi duran varlıklar başlangıç olarak maliyet değerinden kaydedilmekte ve 31 Aralık 2004 tarihine kadar, uygun düzeltme katsayısı ile çevrilmek suretiyle yeniden düzenlenmiş maliyet değerleri üzerinden taşınmaktadır. Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanı düşüldükten ve eğer var ise değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir.

Maddi varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve iadesi mümkün olmayan vergiler ve maddi varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi masraflar, oluştuğu döneme gider kaydedilmektedir. Yapılan harcamalar ilgili maddi varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, bu süreçte kullanılan metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydalar ile paralel olup olmadığına dikkat edilmektedir.

Amortisman, maddi duran varlıkların düzeltilmiş değerleri üzerinden faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Yeraltı Ve Yerüstü Düzenleri	25-30 yıl
Binalar	50 yıl
Makine, Tesis Ve Cihazlar	5-13 yıl
Taşıt Araçları	5-10 yıl
Döşeme Ve Demirbaşlar	2-15 yıl
Özel Maliyetler	5 yıl

Arazi ve arsalar için sınırsız ömürleri olması sebebiyle amortisman ayrılmamaktadır.

### **Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş hakları, bilgi sistemlerini, yeni ürün geliştirilmesine ilişkin proje maliyetlerini ve bilgisayar yazılımlarını içermektedir. Maddi olmayan varlıklar başlangıç olarak maliyet değerinden kaydedilmekte ve 31 Aralık 2004 tarihine kadar uygun düzeltme katsayısı ile çevrilmek suretiyle yeniden düzenlenmiş maliyet değerleri üzerinden taşınmaktadır.

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerinden birikmiş itfa payı ve eğer varsa değer düşüklüğü indirilerek yansıtılır. Maddi olmayan duran varlıklar iktisap edildikleri tarihten sonra 5 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanına tabi tutulur. Maddi olmayan varlıkların aktifleştirilebilmesi için ilgili varlığın işletmeye gelecekte sağlayacağı ekonomik fayda tespit edilebilir olmalı ve varlığın maliyeti güvenilir bir şekilde ölçülebilmelidir. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

### **Araştırma Ve Geliştirme Giderleri**

Araştırma masrafları, olduğu dönem içerisinde konsolide gelir tablosuna kaydedilir.

Geliştirme faaliyetleri (ya da Grup içi bir projenin gelişim aşaması) sonucu ortaya çıkan işletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıklar yalnızca aşağıda belirtilen şartların tamamı karşılandığında kayda alınır:

- Maddi olmayan duran varlığın kullanıma hazır ya da satılmaya hazır hale getirilebilmesi için tamamlanmasının teknik anlamda mümkün olması,
- Maddi olmayan duran varlığı tamamlama, kullanma veya satma niyetinin olması,
- Maddi olmayan duran varlığın kullanılabilir veya satılabilir olması,
- Varlığın ne şekilde ileriye dönük olası bir ekonomik fayda sağlayacağını belli olması,
- Maddi olmayan duran varlığın gelişimini tamamlamak, söz konusu varlığı kullanmak ya da satmak için uygun teknik, finansal ve başka kaynakların olması ve
- Varlığın geliştirme maliyetinin, geliştirme sürecinde güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması.

Diğer geliştirme giderleri gerçekleştiğinde gider olarak kaydedilmektedir. Önceki dönemde gider kaydedilen geliştirme gideri sonraki dönemde aktifleştirilemez. Aktifleştirilen geliştirme gideri, ürünün ticari üretiminin başlaması ile beklenen ömür olan 5 yıl içerisinde, doğrusal amortisman yöntemi uygulanarak itfa edilmektedir.

### **Yatırım, Araştırma Ve Geliştirme Teşvikleri**

Tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların Grup tarafından yerine getirileceğine ve teşviğin Şirket tarafından elde edilebileceğine dair makul bir güvence olduğunda finansal tablolara alınır. Teşvik, bir gider ile ilişkili olması durumunda bu teşvikin karşılayacağı giderler ile eşleşecek şekilde gelirleştirilir. Teşvikin bir varlık ile ilişkili olması durumunda ise bu gelir ertelenmiş gelir olarak bilançoya kaydedilir.

Yatırım, araştırma ve geliştirme teşvikleri, Grup'un teşvik talepleri yetkili makamlar tarafından onaylandığı zaman tanımlanır.

### **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

Vergi karşılığı, dönem karı veya zararı hesaplanmasında dikkate alınan cari dönem ve ertelenmiş vergi karşılıklarının tamamıdır.

Dönem vergi gideri, bilanço tarihi itibarıyla Türkiye'de yürürlükte olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır. Türk Vergi mevzuatına göre, kanuni veya iş merkezleri Türkiye'de bulunan kurumlar, kurumlar vergisine tabidir.

Şirket'in faaliyet sonuçlarından doğacak kurumlar vergisi, gelir vergisi ve fonlara ilişkin yükümlülükler için finansal tablolarda tahmini karşılık ayrılmıştır. Cari dönem vergisi, Şirket'in faaliyet sonuçları üzerinden vergisel açıdan kabul edilmeyen giderler ve istisnalar dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Ayrıca, kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere yıl içinde ara dönemlerde beyan edilen matrahlar üzerinden %22 oranında geçici vergi ödenmektedir.

Türk vergi sisteminde mali zararlar takip eden beş yıl içindeki mali karlar ile mahsup edilebilmekte olup, önceki yıllar kazançlarından (geriye dönük) mahsup mümkün değildir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla halihazırda yürürlükte olan 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. Her bilanço döneminde Grup, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebelemektedir.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri konsolide finansal tablolarda net gösterilmektedir

### **Kıdem tazminatı karşılığı**

Grup, mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen ve en az bir yıl hizmet vermiş personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Grup, konsolide finansal tablolardaki kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu"nu kullanarak ve Grup'un personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve bilanço tarihi itibarıyla iskonto edilmiş değerini kayıtlara almıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

### **Dövizli işlemler**

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, yıl sonunda geçerli olan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ("TCMB") döviz alış kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir.

### **Karşılıklar**

Karşılıklar bir işletmenin geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü (yasal ya da yapısal) varsa ve bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkması olası ise ve gerçekleşecek yükümlülüğün miktarı güvenilir bir şekilde tahmin edilebiliyorsa kayıtlara alınmaktadır.

Paranın zaman içindeki değer kaybı önem kazandığında, karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderlerin bilanço tarihindeki indirgenmiş değeriyle yansıtılır. Karşılıklar her bilanço tarihinde gözden geçirilmekte ve yönetimin en iyi tahminlerini yansıtacak şekilde gerekli düzenlemeler yapılmaktadır.

### **Koşullu varlıklar ve yükümlülükler**

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 konsolide finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum yüksek bir olasılık taşıyor ise konsolide finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise konsolide finansal tablolara yansıtılmayıp ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

### **Sermaye ve temettüleri**

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

### **Finansal araçlar**

#### Finansal varlıklar

Grup, finansal varlıklarını şu şekilde sınıflandırmıştır: itfa edilmiş maliyet ve gerçeğe uygun değer değişimi kar zarara yansıtılan. Sınıflandırma, finansal varlıkların alınma amaçlarına göre yapılır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasaya kota olmayan ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Vadeleri raporlama tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklarda, 12 aydan uzun ise duran varlıklarda gösterilirler. Grup'un ticari alacakları ve nakit ve nakit benzerleri bu kategoriye sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer değişimi kar zarara yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "türev araçlar" kalemlerini içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değerinin pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir.

### **Nakit ve nakit benzerleri**

Nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan ve vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Banka mevduatları, vadeli ve vadesiz mevduatlardan ve bu mevduatların tahakkuk eden faizlerinden oluşmaktadır. Türk Lirası mevduatlar maliyet değerleriyle, döviz tevdiat hesapları ise bilanço tarihinde T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmak suretiyle Türk Lirası'na çevrilmiş değerleriyle kayıtlarda gösterilmektedir. Vadeli mevduat hesapları, bilanço tarihi itibarıyla, tahakkuk etmiş faizlerini de içermektedir.

### **Ticari alacaklar**

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan ticari alacaklar ile ticari alacaklar içine sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmektedir.

Grup'un, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Ticari alacakların tahsil edilemeyeceğinin muhtemel olması halinde ticari alacaklar için bir karşılık kayda alınır. Karşılık, müşteriden alınan teminatlar göz önüne alınarak, Şirket yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın doğası gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır. Tahsili tamamen mümkün olmayan alacaklar tespit edildikleri durumlarda kayıtlardan tamamen silinirler. Şüpheli alacak karşılığı, belirlendiği dönemde gider olarak kayıtlara yansıtılmaktadır.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kapsamlı gelir tablosuna gelir olarak kaydedilir.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

### **Ticari borçlar**

Ticari borçlar, makul değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş tutarlardan muhasebeleştirilir.

### **Krediler**

Kısa ve uzun vadeli banka kredileri, anapara ve bilanço tarihi itibarıyla tahakkuk eden faiz giderlerinin toplanması sonucu oluşan değerleri ile kayıtlarda gösterilmektedir.

Banka kredileri, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları düşüldükten sonraki değerleriyle kaydedilir. Banka kredileri, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile itfa edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır. Özellikle varlıkların ediniminin finansmanı dışındaki sebeplerle katlanılan borçlanma maliyetleri gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

### **Türev araçlar**

Türev araçlar ilk olarak kayda alınmalarında elde etme maliyeti ile, kayda alınmalarını izleyen dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir. Türev araçların gerçeğe uygun değerindeki değişimlerden kaynaklanan tüm kazanç ve kayıplar, konsolide kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.



### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

### Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması

Grup, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde bilançosuna yansıtmaktadır. Grup finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıtlarından çıkartır. Grup finansal yükümlülükleri, ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıtlarından çıkartır.

Bütün normal finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Grup'un varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

### Yabancı para cinsinden finansal varlık ve borçlar

Bilançoda yer alan yabancı para cinsinden finansal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Dönem içinde gerçekleşen yabancı paraya bağlı işlemler, işlem tarihindeki fiili kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleşmektedir.

## **Kiralamalar**

### **Grup - kiracı olarak**

Grup, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Grup, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- a) Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- b) Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakınına temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslı bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- c) Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınına elde etme hakkının olması,
- d) Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Grup, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Grup varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:
  - i. Grup'un, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya
  - ii. Grup'un, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

***Kullanım hakkı varlığı***

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve
- Dayanak varlığın, kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak Grup tarafından katlanılan maliyetler (stok üretimi için katlanılan maliyetler hariç).

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortisman tabi tutarken TMS 16, "Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36, "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular.

***Kira yükümlülüğü***

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Grup'un kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- Defter değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

#### *Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları*

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Grup ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Grup kiralama süresini, söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları ilgili sözleşmeye göre Grup’un inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse kiralama süresine dâhil ederek belirlemektedir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme yönetim tarafından gözden geçirilmektedir. Cari dönemde yapılan değerlendirmeler sonucunda, uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının kiralama süresine dahil edilmesi nedeniyle oluşan kiralama yükümlülüğü veya varlık kullanım hakkı bulunmamaktadır.

Şirketin kiralamaları 1 yıl ve daha kısa süreli olduğundan ve düşük değerli olduğundan kiralamalar kapsam dışı bırakılmıştır.

#### **Grup - kiralayan olarak**

Grup’un kiralayan olarak kiralamalarının tamamı faaliyet kiralamasıdır. Kira gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

#### **Hisse başına kazanç**

Hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve özsermaye enflasyon düzeltmesi farklarından hisseleri oranında hisse dağıtarak (“Bedelsiz Hisseler”) sermayelerini arttırabilir. Hisse başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse, ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

#### **Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kamuya ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltmekte, bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen olayların olması halinde ise önemli olması durumunda ilgili dönemde açıklamaktadır.

#### **Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü**

Ertelenmiş vergi aktifi ve finansal varlıklar dışındaki varlıklar, her bir bilanço tarihinde söz konusu varlığın değer kaybına uğradığına dair herhangi bir gösterge olup olmadığının tespiti için değerlendirilir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımdaki değerinin yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden daha az olması durumunda

varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortisman tabii tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kapsamlı gelir tablosuna kayıt edilir.

### **Borçlanma maliyetleri**

Borçlanma maliyetleri, faiz giderleri, kur farkı giderleri ve borçlanma ile ilgili diğer maliyetleri içermektedir.

Özellikli varlıkla ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özellikli varlığın maliyetine dahil edilir. Özellikli bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Özellikli varlıklar, kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklardır. Bunun dışındaki borçlanma maliyetleri gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

### **Netleştirme**

Finansal varlık ve yükümlülükler, netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma niyetinin olması durumunda bilançoda netleştirilerek gösterilmektedir.

### **Karşılaştırmalı bilgiler**

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren döneme ait konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla aynıdır.

### **2.3. İşletmenin sürekliliği**

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

### **2.4. Cari Döneme İlişkin Önemli Gelişmeler**

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgınından dolayı, Şirket sahip olduğu “Utopia World Otel” normalde Mart ayında açılış yaparken, açılışı zorunlu olarak ertelemiş, 8 Temmuz 2020 tarihinde açılabilmiştir. Bu yüzden yılın ilk 6 ayı Turizm sektörü ile ilgili ciro oluşmamıştır.

Bu süreçte, COVID-19’un Grup’un faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Grup yönetimi tarafından alınmıştır.

COVID-19 etkisinin gerek dünyada gerekse Türkiye’de ne kadar süre ile devam edeceği, ne kadar yayılabileceği henüz net olarak tahmin edilememekte olup; etkilerin şiddeti ve süresi netleştikçe orta ve uzun vade için daha belirgin ve sağlıklı bir değerlendirme yapma imkanı söz konusu olabilecektir.

Bununla birlikte, 31 Aralık 2020 tarihli ara dönem konsolide finansal tabloları hazırlanırken COVID-19 salgınının olası etkileri değerlendirilmiş ve konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlar gözden geçirilmiştir.

## **NOT 3 -FAALİYET BÖLÜMLERİNE 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;

**ÜTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

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

Sayısal Alt Sınırlar;

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

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

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2020				Toplam
	Turizm	Seyahat Acentası	Elektrik Üretim	Eliminasyon	
Satış Gelirleri	45.617.059		5.042.453		50.659.512
Satışların Maliyeti(-)	-35.107.760		-2.618.275		-37.726.034
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)</b>	10.509.299		2.424.178		12.933.477
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>	10.509.299		2.424.178		12.933.477
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-1.342.749				-1.342.749
Genel Yönetim Giderleri (-)	-4.720.239		-122.476		-4.842.715
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)					
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.295.753		2.206		2.297.959
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-1.722.214		-169.403		-1.891.617
<b>FAALİYET KARI/ZARARI</b>	5.019.851		2.134.505		7.154.356
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	46.264.649		185.629		46.450.278
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	-96.835.065				-96.835.065
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>	-45.550.565		2.320.134		-43.230.430

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

**NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

<b>Nakit ve Nakit Benzeri</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Kasa	7.649	101.743
Bankadaki Nakit	1.739.304	2.690.402
Vadesiz Mevduatlar	1.739.304	2.690.402
Diğer Hazır Varlıklar	-	351.246
Bloke Mevduatlar	14.600	-
	<b>1.761.553</b>	<b>3.143.391</b>

**NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR**

<b>Nakit ve Nakit Benzeri</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Bankalardaki Vadeli Mevduatlar	3.620.215	3.704.238
	<b>3.620.215</b>	<b>3.704.238</b>

**NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR**

<b>Kısa Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Diğer Finansal Yükümlülükler	36.206	33.256
	<b>36.206</b>	<b>33.256</b>

Diğer finansal yükümlülükler kredi kartı borçlarından oluşmaktadır.

(\*) Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar (No:25) dipnotunda açıklandığı üzere kredi yükümlülükleri 31.12.2020 döneminde satış amaçlı sınıflandırılan duran varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler olarak sınıflandırılmıştır. Sınıflama öncesi, kredilerin ödeme ve vade görünümü aşağıdaki şekildedir.

**Kısa Vadeli Banka Kredileri (300) + (303)**

		Orijinal para cinsi		TL karşılığı		Ortalama Faiz Oranı	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Banka Kredileri/TL</b>	TL	23.343.540	1.768.811	23.343.540	1.768.811	11,00	12,44
<b>Banka Kredileri/AVRO</b>	EURO	4.850.000	5.787.546	44.411.261	38.490.652	6,00	6,27
<b>TOPLAM</b>				<b>67.754.801</b>	<b>40.259.463</b>		

**Uzun Vadeli Banka Kredileri (400)**

		Orijinal para cinsi		TL karşılığı		Ortalama Faiz Oranı	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Banka Kredileri/TL</b>	TL	3.575.921	2.181.358	3.575.921	2.181.358	11,00	12,44
<b>Banka Kredileri/AVRO</b>	EURO	10.650.000	13.150.000	95.934.135	87.455.390	6,00	6,27
<b>TOPLAM</b>				<b>99.510.056</b>	<b>89.636.748</b>		

31.12.2020 tarihi itibarıyla döviz cinsinden alınan kredilerinin ödeme planı aşağıdaki gibidir.

VADE YILI	AVRO	TL KARŞILIĞI	BANKA ADI
2021	4.850.000 EUR	43.688.315	ODEABANK
2022	2.600.000 EUR	23.420.540	ODEABANK
2023	2.750.000 EUR	24.771.725	ODEABANK
2024	2.900.000 EUR	26.122.910	ODEABANK
2025	2.400.000 EUR	21.618.960	ODEABANK
<b>TOPLAM</b>	<b>15.500.000 EUR</b>	<b>139.622.450</b>	

**NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Verilen Avanslar	750.832	155.153
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	266.480
İş Avansları	449.402	
	<b>1.200.233</b>	<b>421.633</b>
<b>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Verilen Avanslar	-	461.706
	-	<b>461.706</b>
<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Üçüncü Taraflardan Alınan Sipariş Avansları	83.495	110.773
Gelecek Aylara Ait Gelirler	-	52.404
	<b>83.495</b>	<b>163.177</b>
<b>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	-	14.133
	-	<b>14.133</b>

**NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

<b>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Ticari Alacaklar	1.279	733.430
Alacak Senetleri	306.269	169.614
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	(488)	(9.464)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	486.988	-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar Reeskontu (-)	(3.296)	-
Şüpheli Ticari Alacaklar	7.543.928	8.353.721
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(7.543.928)	(8.353.721)
	<b>790.752</b>	<b>893.580</b>
<b>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Ticari Borçlar	919.855	891.935
Ticari Borçlar Reeskontu (-)	(56.134)	(27.955)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	444.781	444.781
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar Reeskontu (-)	(51.527)	
	<b>1.256.975</b>	<b>1.308.761</b>

(\*)Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar (No:25) dipnotunda açıklandığı üzere Ticari Alacaklar ve Ticari Borçlardan ilgili olanlar 31.12.2020 döneminde satış amaçlı sınıflandırılan duran varlık gruplarına ilişkin varlıklar olarak sınıflandırılmıştır

**NOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

<b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Diğer Çeşitli Alacaklar	163.838	161.373
Verilen Depozito Ve Teminatlar	-	372.023
İlişkili Taraflardan Ticari Olmayan Alacaklar	6.893.208	17.824.128
İlişkili Taraflardan Ticari Olmayan Alacaklar Reeskontu (-)	(798.571)	-
	<b>6.258.475</b>	<b>18.357.524</b>

<b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Verilen Depozito Ve Teminatlar	45.044	98.597
İlişkili Taraflardan Ticari Olmayan Alacaklar	3.496.428	5.178.961
İlişkili Taraflardan Ticari Olmayan Alacaklar (Reeskontu)	(405.056)	-
	<b>3.136.416</b>	<b>5.277.558</b>
<b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar	5.936	30.310
Diğer Çeşitli Borçlar (Net)	20.463	22.981
	<b>26.399</b>	<b>53.291</b>

#### NOT 10 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

<b>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Peşin Ödenen Vergiler	253.252	382.666
Dönem Karının Peşin Ödenmiş Vergi ve Diğer Yük.	(253.252)	-
	<b>-</b>	<b>382.666</b>

#### NOT 11 - STOKLAR

(\*) Stoklar, Otelde kullanılacak ve kısa sürede tüketilecek olan yiyecek, içecek, temizlik malzemeleri, yakıt ve kırtasiye malzemeleri gibi ürünler ile inşaat malzemelerinden oluşmaktadır. Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar (No:25) dipnotunda açıklandığı üzere stoklardan ilgili olanlar 31.12.2020 ve 31.12.2019 döneminde satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar olarak sınıflandırılmıştır.

#### NOT 12 – KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

(\*) Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar (No:25) dipnotunda açıklandığı üzere Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa ve Uzun Vadeli Karşılıklar 31.12.2020 (31.12.2019) döneminde satış amaçlı sınıflandırılan duran varlık gruplarına ilişkin yükümlülükler olarak sınıflandırılmıştır.

#### NOT 13 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31.12.2020 itibariyle bulunmamaktadır. (31.12.2019 itibariyle bulunmamaktadır.)

#### NOT 14 – İŞTİRAKLER İŞ ORTAKLIKLARI VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAN YATIRIMLAR

	<b>Hisse Oranı</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Antalya Güç Birliği Holding	20,00%	46.561	46.561
Çağ 1 Yapı İnş.tur.z.Madencilik Tic ve San. A.Ş.	19,00%	5.380.000	5.380.000
Zedur İnşaat Turizm Ticaret Ltd.Şti.(**)	94,50%	9.450.250	9.450.250
<b>Toplam</b>		<b>14.876.811</b>	<b>14.876.811</b>

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



**NOT 15- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

	<u>01.01.2020</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik(*)</u>	<u>31.12.2020</u>
Arazi ve Arsalar		-	-	-		
Binalar	464.946	-	-	(14.653)	-	450.253
	<b>464.946</b>	-	-	(14.653)	-	<b>450.253</b>

	<u>01.01.2019</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon</u> <u>Değişiklik(*)</u>	<u>31.12.2019</u>
Arazi ve Arsalar	-	-	-	-	-	0
Binalar	464.946	-	-	-	-	464.946
	<b>464.946</b>	-	-	-	-	<b>464.946</b>

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan varlıklar aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

<b>Açıklama</b>	<b>Cinsi</b>	<b>Tutar</b>
Ankara Birlik 4/9	Dükkan	227.481
Ankara Birlik 4/10	Dükkan	222.772
<b>Toplam</b>		<b>450.253</b>

**ÜTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

**NOT 16 - MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31.12. 2020 tarihinde sona eren yıl içindeki maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyetler</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Transfer</b>	<b>Satış Amaçlı Sınıflandırılan M.D.V (****)</b>	<b>31.12.2020</b>
Arazi Ve Arsalar	17.027.040	16.600.000	--	--	--	33.627.040
Yer Altı Ve Yer Üstü Düzenleri	18.131.526	2.149.233	--	-994.717	-11.889.711	7.396.331
Binalar	38.254.121	3.224.552	--	-1.214.967	-38.763.706	1.500.000
Makine, Tesis Ve Cihazlar	8.582.706	55.112	--	--	-1.633.277	7.004.541
Taşıtlar	1.520.255	12.712	-119.171	--	-1.196.870	216.888
Demirbaşlar	26.879.060	1.593.237	--	2.209.684	-28.889.436	1.792.545
Yapılmakta Olan Yatırımlar	111.051	1.226.157	--	--	-1.337.208	--
Utopya World Otel Değer Artışı (**)	209.238.263	--	--	--	-209.238.263	--
Çukurçayı Hes Değer Artışı (***)	30.029.125	--	--	--	--	30.029.125
Özel Maliyetler	--	634.578	--	--	--	634.578
	<b>349.773.147</b>	<b>25.495.581</b>	<b>-119.171</b>	<b>0</b>	<b>-292.948.471</b>	<b>82.201.048</b>

<b>Birikmiş Amortismanlar</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Transfer</b>	<b>Satış Amaçlı Sınıflandırılan M.D.V (****)</b>	<b>31.12.2020</b>
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	6.788.376	365.768	--	--	-4.050.156	3.103.988
Binalar	9.968.599	560.608	--	--	-9.987.965	541.242
Makine, tesis ve cihazlar	8.181.395	22.907	--	--	-1.285.925	6.918.377
Taşıtlar	1.102.802	34.000	-85.238	--	-765.230	286.334
Demirbaşlar	20.351.904	145.922	--	--	-19.170.327	1.327.499
Yeniden Değerleme Amortismanları	9.745.294	--	--	--	-8.611.189	1.134.105
Özel Maliyetler	--	24.154	--	--	--	24.154
	<b>56.138.370</b>	<b>1.153.359</b>	<b>-85.238</b>	<b>0</b>	<b>-43.870.792</b>	<b>13.335.699</b>
<b>Net Kayıtlı Değeri</b>	<b>293.634.777</b>	<b>24.342.222</b>	<b>-33.933</b>	<b>0</b>	<b>-249.077.679</b>	<b>68.865.349</b>

**ÜTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

<b><u>Malivetler</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>	<b><u>İlaveler</u></b>	<b><u>Çıkışlar</u></b>	<b><u>Transfer</u></b>	<b><u>Satış Amaçlı Sınıflandırılan M.D.V (****)</u></b>	<b><u>31.12.2019</u></b>
Arazi ve Arsalar	906.000	16.121.040	-	-	-	17.027.040
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	18.131.526	-	-	-	(10.887.094)	7.244.432
Binalar	38.254.121	-	-	-	(36.754.121)	1.500.000
Makine, tesis ve cihazlar	8.582.706	-	-	-	(1.593.110)	6.989.596
Taşıtlar	1.248.025	272.230	-	-	(1.303.367)	216.888
Demirbaşlar	23.835.500	3.043.560	-	-	(25.134.425)	1.744.635
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	111.051	-	-	-	111.051
Utopya World Otel Değer Artışı (**)	209.238.263	-	-	-	(209.238.263)	-
Çukurçayı HES Değer Artışı (***)	30.029.125	-	-	-	-	30.029.125
	<b>330.225.266</b>	<b>19.547.881</b>	-	-	<b>(284.910.380)</b>	<b>64.862.766</b>

<b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>	<b><u>İlaveler</u></b>	<b><u>Çıkışlar</u></b>	<b><u>Transfer</u></b>	<b><u>Satış Amaçlı Sınıflandırılan M.D.V (****)</u></b>	<b><u>31.12.2019</u></b>
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	5.878.169	910.207	-	-	(4.050.156)	2.738.220
Binalar	9.132.283	836.316	-	-	(9.987.965)	(19.366)
Makine, tesis ve cihazlar	7.702.195	479.200	-	-	(1.285.925)	6.895.470
Taşıtlar	927.541	175.261	-	-	(808.923)	293.879
Demirbaşlar	17.595.337	2.756.567	-	-	(19.170.327)	1.181.577
Yeniden Değerleme Amortismanları	6.095.755	4.368.916	-	-	(8.611.189)	1.853.482
	<b>47.331.280</b>	<b>9.526.467</b>	-	-	<b>(43.914.485)</b>	<b>12.943.262</b>
<b>Net Kayıtlı Değeri</b>	<b>282.893.986</b>	<b>10.021.414</b>	-	-	<b>(240.995.895)</b>	<b>51.919.503</b>

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

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

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

(\*\*\*\*) Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar (No:25) dipnotunda açıklandığı üzere Maddi Duran Varlıklardan ilgili olanlar 31.12.2020 ve 31.12.2019 döneminde satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar olarak sınıflandırılmıştır.

**NOT 17 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

<b><u>Malivetler</u></b>	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>İlaveler</u></b>	<b><u>Çıkışlar</u></b>	<b><u>Satış Amaçlı Sınıflandırılan M.D.V (****)</u></b>	<b><u>Konsolidasyon Değişiklik(*)</u></b>	<b><u>31.12.2020</u></b>
Haklar	555.600	--	--	--	--	555.600
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51.335	--	--	-51.335	--	--
	<b>606.935</b>	--	--	<b>-51.335</b>	--	<b>555.600</b>

**ÜTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Satis Amacı Sınıflandırılan M.D.V (****)</b>	<b>Konsolidasyon Değişiklik(*)</b>	<b>31.12.2020</b>
Haklar	-510.833	-37.002	--	--	--	-547.835
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-51.335		--	51.335	--	--
	<b>-562.168</b>	<b>-37.002</b>	--	<b>51.335</b>	--	<b>-547.835</b>
<b>Net Kayıtlı Değeri</b>	<b>44.767</b>	<b>-37.002</b>	--	--	--	<b>7.765</b>

<b>Maliyetler</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Transfer</b>	<b>Konsolidasyon Değişiklik(*)</b>	<b>31.12.2019</b>
Haklar	555.600	-	-	-	-	555.600
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51.335	-	-	-	-	51.335
	<b>606.935</b>	-	-	-	-	<b>606.935</b>

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Transfer</b>	<b>Konsolidasyon Değişiklik(*)</b>	<b>31.12.2019</b>
Haklar	(473.830)	(37.003)	-	-	-	(510.833)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(51.335)	-	-	-	-	(51.335)
	<b>(525.165)</b>	<b>(37.003)</b>	-	-	-	<b>(562.168)</b>
<b>Net Kayıtlı Değeri</b>	<b>81.770</b>	<b>(37.003)</b>	-	-	-	<b>44.767</b>

**NOT 18 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar:</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Personele Ödenecek Ücretler	-	63.640
Ödenecek Sosyal Güvenlik Primleri	5.729	10.904
Vadesi Geçmiş, Ertelemiş SSK Vergi Ve Diğer Yükümlülükler	-	23.685
	<b>5.729</b>	<b>98.229</b>

<b>Kıdem Tazminatı Karşılığının Hareket Tablosu:</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
1 Ocak İtibarıyla Karşılık	2.930.452	2.379.726
Hizmet Maliyeti	102.000	645.403
Faiz Maliyeti	27.716	362.790
Ödenen Kıdem Tazminatları	-	(453.785)
Aktüeryal Kayıp / Kazanç	(441.476)	(3.681)

<b>31 Aralık İtibarıyla Karşılık</b>	<b>2.618.692</b>	<b>2.930.453</b>
--------------------------------------	------------------	------------------

<b>Kullanılmamış İzin Karşılıkları:</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Kullanılmamış İzin Karşılıkları	53.365	118.090
	<b>53.365</b>	<b>118.090</b>

**ÜTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

**NOT 19 – TAAHHÜTLER KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

a-) Şirketin aktif değerleri üzerindeki mevcut bulunan ipotekler:

31.12.2020					
Açıklama	İpotek Derecesi	Ne İçin Verildiği	İpotek Tes.Tarihi	Cinsi	Orijinal Tutarı
Alanya Kargıcak 192 Ada/1 Parsel	1. Der.	Kredi Tem.	30.04.2015	Otel	250.000.000 TL
Alanya Kargıcak 192 Ada/1 Parsel	2. Der.	Kredi Tem.	30.06.2017	Otel	5.000.000 EUR
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	2.Der.	Kredi Tem.	3.11.2011	Daire	400.000 EUR
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	2.Der.	Kredi Tem.	3.11.2011	Daire	1.000.000 TL
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	2.Der.	Kredi Tem.	3.11.2017	Daire	500.000 TL
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	1. Der.	Kredi Tem.	5.12.2006	Dükkan	500.000 TL
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	2.Der.	Kredi Tem.	23.06.2008	Dükkan	300.000 TL
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	3. Der	Kredi Tem.	18.08.2011	Dükkan	500.000 TL
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 10.no.lu	1. Der.	Kredi Tem.	10.06.2011	Dükkan	500.000 TL
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 10 no.lu	2.Der.	Kredi Tem.	10.06.2011	Dükkan	250.000 EUR
<b>TL Cinsinden Toplam</b>					

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

31.12.2020							
Cinsi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Veriliş Nedeni	Para Birimi	Tutarı	Veren Banka	Verilen Yer
Teminat M.	8.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	2.000 TL	Şekerbank	Aski
Teminat M.	18.12.2016	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	65.531 TL	Vakıflar B.	Orman Bakanlığı
Teminat M.	12.07.2019	sürelili	Eximbank Kredi Tem.	EURO	22.651.140 TL	Odeabank	Ankara K.
Teminat M.	8.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	1.577 TL	Bayındırbank	Aski
<b>TL Cinsinden Toplam</b>					<b>22.720.248 TL</b>		

a-) Şirketin aktif değerleri üzerindeki mevcut bulunan ipotekler:

31.12.2019						
Açıklama	İpotek Derecesi	Ne İçin Verildiği	İpotek Tes.Tarihi	Cinsi	Orijinal Tutarı	TL Tutarı
Alanya Kargıcak 192 Ada/1 Parsel	1. Der.	Kredi Tem.	30.04.2015	Otel	250.000.000	250.000.000
Alanya Kargıcak 192 Ada/1 Parsel	2. Der.	Kredi Tem.	30.06.2017	Otel	5.000.000 €	--
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	2.Der.	Kredi Tem.	3.11.2011	Daire	400.000	400.000
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	2.Der.	Kredi Tem.	3.11.2011	Daire	1.000.000	1.000.000
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	2.Der.	Kredi Tem.	3.11.2017	Daire	500.000	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 No	1. Der.	Kredi Tem.	5.12.2006	Dükkan	500.000	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 No	2.Der.	Kredi Tem.	23.06.2008	Dükkan	300.000	300.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 No	3. Der	Kredi Tem.	18.08.2011	Dükkan	500.000	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 10 N	1. Der.	Kredi Tem.	10.06.2011	Dükkan	500.000	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel10 No	2.Der.	Kredi Tem.	10.06.2011	Dükkan	250.000	-
<b>TL Cinsinden Toplam</b>						<b>253.700.000 TL</b>

**ÜTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

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

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

**NOT 20 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

<b><u>Diğer Dönen Varlıklar</u></b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Gelir Tahakkukları	2.727.094	
Devreden KDV	2.466.042	90.045
İş Avansları		27.887
Personel avansları	9.794	1.270
İndirilecek KDV	87.173	
	<b>5.290.104</b>	<b>119.202</b>

<b><u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u></b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Ödenecek vergi ve fonlar	165.651	6.351
Vadesi Geçmiş Ertelenmiş Taks. Vergi ve Diğer Yük.	149.785	
Gider Tahakkukları	416.543	
Hesaplanan KDV	8.177	
	<b>740.156</b>	<b>6.351</b>

**NOT 21 – ÖZKAYNAKLAR**

<b>A-Sermaye</b>		<b>31.12.2020</b>		<b>31.12.2019</b>
	<b>%</b>	<b>Tutar</b>	<b>%</b>	<b>Tutar</b>
Zekai Dursun	52,00%	13.000.000	52,00%	13.000.000
Zeynep Didem Petekkaya	1,60%	400.000	1,60%	400.000
Nejat Recai Dursun	3,20%	800.000	3,20%	800.000
Ayşegül Dursun	1,60%	400.000	1,60%	400.000
Süheyla Dursun	0,80%	200.000	0,80%	200.000
Mine Lök Beyaz	0,80%	200.000	0,80%	200.000
Halka Açık Kısım	40,00%	10.000.000	40,00%	10.000.000
<b>SERMAYE</b>	<b>100%</b>	<b>25.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>25.000.000</b>

<b>B-Hisse Senedi İhraç Primleri</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	12.174.427	12.174.427
<b>SERMAYE</b>	<b>12.174.427</b>	<b>12.174.427</b>

**C-Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Utopia World Otel Yeniden Değerleme	200.992.218	204.278.513
Utopia World Otel Yeniden Değerleme Ertelemiş Vergi Etkisi	(20.099.222)	(20.427.852)
Kurumlar Vergisi Etkisi	-	-
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman	-	(3.286.295)
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman Ertelemiş Vergisi	-	328.630
<b>Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu</b>	<b>180.892.996</b>	<b>180.892.996</b>

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Çukurçay HES Yeniden Değerleme	16.386.931	16.386.931
Çukurçay HES Yeniden Değerleme Ert. Vergi etkisi	(1.638.692)	(1.638.692)
Kurumlar Vergisi Etkisi	-	-
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman	(1.311.255)	(717.477)
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman Ertelemiş Vergisi	131.125	71.748
<b>Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu</b>	<b>13.568.109</b>	<b>14.102.510</b>

<b>Duran Varlık Değer Artış Fonu</b>	<b>196.486.142</b>	<b>194.995.506</b>
--------------------------------------	--------------------	--------------------

**D-Tanımlanmış Fayda Plan.Yen.Değ.Kazanç/Kayıp**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	(441.476)	(666.172)
	<b>(441.476)</b>	<b>(666.172)</b>

**E-Tanımlanmış Fayda Plan.Yen.Değ.Kazanç/Kayıp Vergi Etkisi**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	(246.433)	146.558
	<b>(246.433)</b>	<b>146.558</b>
<b>Net</b>	<b>(687.900)</b>	<b>(519.614)</b>

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.

**F-Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
I. Tertip Yasal Yedek Akçe	340.767	243.597
II. Tertip Yasal Yedek Akçe	-	-
<b>Toplam</b>	<b>340.767</b>	<b>243.597</b>

## G- KONTROL GÜCÜ OLMAYAN PAYLAR

Azınlık paylarının hesap dönemleri itibarıyla hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Dönem Başı Bakiyesi	335.875	308.417
Kontrol Gücü Olmayan Pay	15.030	27.459
<b>Dönem Sonu Bakiyesi</b>	<b>350.905</b>	<b>335.875</b>

## NOT 22 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

### A-PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2020</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2019</b>
Personel Giderleri	273.531	449.539
Reklam Giderleri	1.007.672	1.201.953
Konaklama Giderleri	-	31.814
Diğer Giderler	61.546	26.439
<b>Toplam</b>	<b>1.342.749</b>	<b>1.709.745</b>

### B-GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2020</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2019</b>
Belediye, Vergi, Resim ve Harç Giderleri	770.147	461.605
Amortisman Giderleri	219.489	212.009
Konaklama, Seyahat ve Ulaşım Giderleri	24.425	58.840
Müşavirlik, Avukatlık, Danışmanlık ve Denetim Giderleri	103.765	184.630
Personel Giderleri	985.125	1.510.651
Diğer Giderler	2.739.763	6.388.013
<b>Toplam</b>	<b>4.842.714</b>	<b>8.815.748</b>

## NOT.23 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR VE GİDERLER

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2020</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2019</b>
Diğer Gelir ve Karlar	1.379.727	4.366.403
Konusu Kalmayan Karşılıklar	809.793	409.081
Reeskont Faiz Gelirleri	108.439	
<b>Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar</b>	<b>2.297.959</b>	<b>4.775.484</b>

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2020</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2019</b>
Karşılık Giderleri	-	1.328.089
Önceki Dönem Gider ve Zararları	-	200
Diğer Gider ve Zararlar	94.151	340.752
Reeskont Faiz Giderleri	1.797.465	
<b>Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar</b>	<b>1.891.617</b>	<b>1.669.041</b>



## NOT.24 FİNANSAL GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Faiz Gelirleri	-	2.828.815
Kur Farkı Geliri	46.450.278	22.680.135
Reeskont Faiz Gelirleri	-	224.808
<b>Finansal Gelirler Toplamı</b>	<b>46.450.278</b>	<b>25.733.758</b>

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Kur Farkı Gideri	93.230.821	40.750.105
Reeskont Faiz Giderleri		371.987
Finansman Giderleri	3.604.4244	11.912.372
<b>Finansal Giderler Toplamı</b>	<b>96.835.065</b>	<b>53.034.464</b>

## NOT 25 – SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR

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

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

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

Şirket 11.9.2019 tarihli açıklamasında Utopia World Hotel' in devri için ilgili makamlara yaptıkları başvuru üzerine Alanya Orman İşletme Müdürlüğü tarafından hazırlanan inceleme raporunun tamamlandığı ve buna müteakip Alanya Orman İşletme Müdürlüğü ve Antalya Orman Bölge Müdürlüğü' nce devre ilişkin bir sakınca bulunmadığına dair görüş yazısının Orman Genel Müdürlüğüne iletildiği bilgisinin Şirket yetkililerince şifahen öğrenildiği ifade edilmiştir. Şirketin 1.11.2019 tarihli açıklamasında ise Rekabet Kurumu' na yapılan izin başvurusunun 31.10.2019 tarihli toplantıda görüşüldüğü, rekabete aykırılık teşkil etmediğinden ilgili işleme izin verildiği ve 19-37/557-229 sayı ile karara bağlandığının Şirkete 01.11.2019 tarihinde tebliğ edilerek bilgilendirildiği ifade edilmiştir. Rekabet Kurumu onayından sonra satış için sadece Cumhurbaşkanlığı onayı kaldığı ve Cumhurbaşkanlığı onayıyla birlikte satış ve devir işlemlerinin tamamlanacağı ifade edilmiştir. Kamuoyuna açıklanan tüm bu gelişmelerden sonra Utopia World Hotel' in satışı TFRS 5 kapsamında değerlendirilmiştir;

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

Satışa konu duran varlık; Utopia World Hotel binası, işletmesinde kullanılan tüm tesis makine ve cihazları, araçları, demirbaşları olup ilgili satışa konu duran varlıkları 01.11.2019 tarihi itibarıyla “Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar” olarak sınıflandırılmıştır.

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

**ÜTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

**a- Satış Amaçlı Sınıflandırılan Maddi Duran Varlıklar**

<b>Maliyetler</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	11.889.711	10.887.094
Binalar	38.763.706	36.754.121
Makine, tesis ve cihazlar	1.633.277	1.593.110
Taşıtlar	1.196.870	1.303.367
Demirbaşlar	28.889.436	25.134.425
Utopya World Otel Değer Artışı (*)	209.238.263	209.238.263
Yapılmakta Olan Yatırımlar	1.337.208	
	<b>292.948.471</b>	<b>284.910.380</b>

<b>Birikmiş Amortismanlar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	4.050.156	4.050.156
Binalar	9.987.965	9.987.965
Makine, tesis ve cihazlar	1.285.925	1.285.925
Taşıtlar	765.230	808.923
Demirbaşlar	19.170.327	19.170.327
Yeniden Değerleme Amortismanları	8.611.189	8.611.189
	<b>43.870.792</b>	<b>43.914.485</b>
<b>Net Kayıtlı Değeri</b>	<b>249.077.679</b>	<b>240.995.895</b>

**b-Satış Amaçlı Sınıflandırılan Diğer Varlıklar**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	32.229.334	30.309.877
Stoklar	1.805.663	1.448.353
Verilen Sipariş Avansları	7.480.060	61.723.243
Peşin Ödenmiş Giderler	-	-
Kasa	30.390	-
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	-
Bankalar	684.395	-
Diğer Hazır Değerler	23.260	-
Alacak Senetleri	8.422.820	-
Verilen Depozito Teminatlar	403.553	-
Gelecek Aylara Ait Giderler	97.809	-
	<b>51.177.284</b>	<b>93.481.473</b>
<b>Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklar Toplamı</b>	<b>300.254.963</b>	<b>334.477.368</b>

<b>c-Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Grup. İlişkin Yük.</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Taraflara Ticari Borçlar	330.482	5.275.275
Banka Kredileri	167.261.015	129.896.211
Personele Borçlar	339.052	570.101
Alınan Sipariş Avansları	153.106.384	173.011.989
Kullanılmamış İzin Karş.	53.365	363.739
Gider Tahakkukları	948.361	1.893.828
Borç Senetleri Reeskontu	-	-165.734
Diğer borç ve Gider karşılıkları	-	118.090
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	831.352
Kıdem Tazminat Karşılığı	2.618.692	2.930.452
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18.438.887	18.438.887
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taks.Vergi Yük.	3.400.637	--
Ödenecek Vergi Fon	229.068	
<b>Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Grup. İlişkin Yük.</b>	<b>346.725.943</b>	<b>333.164.090</b>

## NOT 26 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Grup, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları İle Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında 2018, 2019 ve 2020 yılları için kurumlar vergisi oranı %20’den %22’ye çıkarılmıştır.

Söz konusu kanun kapsamında, 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2019, 2020 ve 2020 yıllarında vergi etkisi oluşturacak kısmı için %22 vergi oranı ile hesaplanmıştır.

Türkiye’de vergi mevzuatı, ana ve bağlı ortaklıklarının konsolide vergi beyannamesi doldurmasına izin vermemektedir. Bu yüzden finansal tablolara yansıtılan vergi karşılığı, şirket bazında hesaplanmıştır.

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Cari dönem kurumlar vergisi	701.203	--
Eksi: peşin ödenen kurumlar vergisi	(701.203)	382.666
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>382.666</b>

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş vergiye konu olan geçici farklar ve bilanço tarihi itibarıyla yürürlükteki etkin vergi oranları kullanılarak hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğünün dağılımı aşağıda özetlenmiştir:

	Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	
	31.12.2020	31.12.2019
Açılış	(2.735.721)	--
Şüpheli Alacak Karşılıkları	(178.154)	--
Reeskont Faiz Gelirleri/Gideri Düzeltmesi	371.805	(6.150)
Duran Varlıklara İlgili Düzeltmeler	--	87.993
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	188.250	--
Amortisman Düzeltmesi	(1.108.669)	--
Yeniden Değerleme Amortisman	--	185.348
Çukurçay Hes Değer Artışı(*)	--	(3.002.913)
Kredi Faiz Tahakkuku Düzeltmesi	(1.458.411)	--
<b>Toplam</b>	<b>(4.920.900)</b>	<b>(2.735.721)</b>

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

Ertelemiş Vergi Geliri/ Gideri	31.12.2020	31.12.2019
Ertelemiş Vergi Geliri/ Gideri	(2.185.179)	542.529
	<b>(2.185.179)</b>	<b>542.529</b>

**NOT 27 HİSSE BAŞINA KAZANÇ**

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Net Dönem Karı / Zararı	(46.467.718)	(5.137.225)
Her biri 1 TL Nominal Değerli Hisse Sayısı	25.000.000	25.000.000
<b>Hisse Başına Kazanç/Zarar</b>	<b>(1.86)</b>	<b>(0,20)</b>

**NOT 28 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALAR**

Üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	898.657	779.316
<b>Toplam</b>	<b>898.657</b>	<b>779.316</b>

**1 Ocak - 31 Aralık 2020**

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<b>Ortaklar</b>								
Zekai Dursun		2.549.618				6.715		
Ayşe Gül Karaca		2.067.315						
Nejat Recai Dursun		1.220.968						
Mine Lök Beyaz								
Didem Petakkaya								
Zedur İnş.Turz.Ltd.Şti		1.055.307						
Isparta Elektrik Üretim A.ş.								
Çağ 1 Yapı				3.091.372				
Utopya İnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.					444.781			
Reeskont (-)		(798.571)			(51.527)	(779)		
		<b>6.094.637</b>		<b>3.091.372</b>	<b>393.254</b>	<b>5.936</b>		

**ÜTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	1 Ocak - 31 Aralık 2019							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<b>Ortaklar</b>								
Zekai Dursun	-	12.489.662	-	-	-	30.310	-	-
Nejat Recai Dursun	-	2.957.966	-	-	-	-	-	-
Ayşegül Dursun Karaca	-	1.194.275	-	-	-	-	-	-
Mine Lök Beyaz	-	54.323	-	-	-	-	-	-
Zeynep Didem Petekkaya	-	35.476	-	-	-	-	-	-
<b>İş Ortaklıkları</b>								
Zedur İnş. Turizm Tic. Ltd. Şti.	-	1.092.426	-	-	-	-	-	-
Isparta	-	-	-	-	-	-	-	-
Çağ 1 Yapı	-	-	-	5.178.961	-	-	-	-
Utopya İnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.	-	-	-	-	444.781	-	-	-
	-	<b>17.824.128</b>	-	<b>5.178.961</b>	<b>444.781</b>	<b>30.310</b>	-	-

İlişkili taraflarla ticari işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2020							
	Stok alımları	Mal satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet satışları	Diğer
<b>Ortaklar</b>								
Zekai Dursun			1.852.161					
Nejat Recai Dursun			421.210					
Ayşegül Dursun Karaca			229.711					
Mine Lök Beyaz			8.261					
Zeynep Didem Petekkaya			5.841					
<b>İş Ortaklıkları</b>								
Çağ 1 Yapı								
Utopya İnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.								
			<b>2.517.184</b>					

İlişkili taraflarla ticari işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2019							
	Stok alımları	Mal satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet satışları	Diğer
<b>Ortaklar</b>								
Zekai Dursun	-	-	1.615.421	-	-	-	-	-
Nejat Recai Dursun	-	-	534.834	-	-	-	-	-
Ayşegül Dursun Karaca	-	-	525.784	-	-	-	-	-
Mine Lök Beyaz	-	-	6.377	-	-	-	-	-
Zeynep Didem Petekkaya	-	-	4.152	-	-	-	-	-
<b>İş Ortaklıkları</b>								
Çağ 1 Yapı	-	-	-	-	-	-	-	-
Utopya İnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	<b>2.686.568</b>	-	-	-	-	-

**NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN DÜZEYİ**

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden olan finansal varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir.

<b>31.12.2020</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>AVRO</b>	<b>TL Karşılığı</b>
1.Ticari Alacaklar	24.820	3.958.714	35.841.892
2a.Parasal Finansal Varlıklar (Kasa,Banka Hesapları Dahil)	2.353	618.087	5.584.938
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	725.186	6.532.402
3.Diğer	-	-	-
<b>4.Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>27.173</b>	<b>5.301.987</b>	<b>47.959.232</b>
5.Ticari Alacaklar	-	-	-
6a.Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7.Diğer	-	-	-
<b>8.Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9.Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>27.173</b>	<b>5.301.987</b>	<b>47.959.232</b>
10.Ticari Borçlar	-	-	-
11.Finansal Yükümlülükler	-	4.930.257	44.411.261
12a.Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-
12b.Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	6.497.073	58.524.983
<b>13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>-</b>	<b>11.427.330</b>	<b>102.936.244</b>
14.Ticari Borçlar	-	-	-
15.Finansal Yükümlülükler	-	10.650.000	95.934.135
16a.Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b.Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17.Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>-</b>	<b>10.650.000</b>	<b>95.934.135</b>
<b>18.Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>-</b>	<b>22.077.330</b>	<b>198.870.379</b>
19.Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a.Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-
19b.Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-
<b>20.Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>27.173</b>	<b>(16.775.343)</b>	<b>(150.911.147)</b>
<b>21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yük) Pozisyonu</b>	<b>27.173</b>	<b>(11.003.456)</b>	<b>(98.918.566)</b>

**ÜTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

<b>31.12.2019</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>AVRO</b>	<b>CHF</b>	<b>TL Karşılığı</b>
1.Ticari Alacaklar	24.820	4.635.889		30.978.878
2a.Parasal Finansal Varlıklar (Kasa,Banka Hesapları Dahil)	76.477	637.087	86	4.691.972
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-			-
3.Diğer	218.250	8.152.089	10.800	55.578.537
<b>4.Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>319.547</b>	<b>13.425.065</b>	<b>10.886</b>	<b>91.249.387</b>
5.Ticari Alacaklar	-	-		-
6a.Parasal Finansal Varlıklar	-	-		-
6b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-		-
7.Diğer	-	-		-
<b>8.Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
<b>9.Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>319.547</b>	<b>13.425.065</b>	<b>10.886</b>	<b>91.249.387</b>
10.Ticari Borçlar	42.820	17.234.623		114.874.943
11.Finansal Yükümlülükler	-	5.787.546		38.490.652
12a.Parasal Olan Diğer Yük.	-	-		-
12b.Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-		-
<b>13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>42.820</b>	<b>23.022.169</b>		<b>153.365.595</b>
14.Ticari Borçlar	-	-		-
15.Finansal Yükümlülükler	-	13.150.000		87.455.390
16a.Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-		-
16b.Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-		-
<b>17.Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>-</b>	<b>13.150.000</b>		<b>87.455.390</b>
<b>18.Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>42.820</b>	<b>36.172.169</b>		<b>240.820.985</b>
19.Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-		-
19a.Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı				-
19b.Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı				-
<b>20.Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>276.727</b>	<b>(22.747.104)</b>		<b>(149.571.598)</b>
<b>21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yük) Pozisyonu</b>	<b>276.727</b>	<b>(22.747.104)</b>		<b>(149.571.598)</b>

## NOT 30 – FİNANSAL ARAÇLAR

### A-SERMAYE RİSK YÖNETİMİ

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

Şirket’in sermaye yapısı Not 6’ de açıklanan kredileri de içeren borçlar ile Not 18 ‘de açıklanan ödenmiş sermaye, hisse senedi ihraç primleri, değer artış fonları, sermaye yedekleri, kısıtlanmış kar yedekleri ve geçmiş yıl kar/zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

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

## B-FİNANSAL RİSK YÖNETİMİNDEKİ HEDEFLER

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

## C-PİYASA RİSKİ

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

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

### Faiz Oranı Riski Yönetimi:

Şirket ağırlıklı olarak sabit faizli olmak üzere, sabit ve değişken faiz oranları üzerinden borçlanmaktadır.

### 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla TL, USD, Avro ve diğer yabancı paralar karşısında aynı anda %10 oranında değişseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, bu para birimlerinde olan varlık ve yükümlülüklerden doğan net kur farkı/zararı sonucu yükümlülüklerindeki değişim;

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

Döviz kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
Cari Dönem				
	31.12.2020		31.12.2019	
	Kar/Zarar		Kar/Zarar	
ANA PARALAR ÜZERİNDEN HESAPLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:</b>				
1- ABD Doları net yükümlülüğü	19.947	(19.947)	164.381	(164.381)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)			--	--
<b>3-ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	19.947	(19.947)	164.381	(164.381)
<b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde:</b>				
4-Avro net yükümlülüğü	(15.111.061)	15.111.061	(15.128.189)	15.128.189
5-Avro riskinden korunan kısım (-)			--	--
<b>6- Avro Net Etki (4+5)</b>	(15.111.061)	15.111.061	(15.128.189)	15.128.189
<b>CHF kurunun %10 değişmesi halinde:</b>				
7-CHF net varlık/yükümlülüğü			6.633	(6.633)
8-CHF riskinden korunan kısım (-)			--	--
<b>9-CHF Net Etki (7+8)</b>			6.633	(6.633)
<b>GBP kurunun %10 değişmesi halinde:</b>				
10-GBP net varlık/yükümlülüğü			19	(19)
11-GBP riskinden korunan kısım (-)				
<b>12-GBP Net Etki (10+11)</b>				
<b>13-TL etkisi (kurdan etkilenmez)</b>				
<b>TOPLAM (3+6+9+10+12)</b>	<b>(15.091.115)</b>	<b>15.091.115</b>	<b>(14.957.155)</b>	<b>14.957.155</b>



### 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 İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Riskleri

31.12.2020 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir.

31.12.2020	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	7.543.928	(7.543.928)
Vadesinden 5 yıldan fazla geçmiş		
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		
	<b>7.543.928</b>	<b>(7.543.928)</b>

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

31.12.2019	Alacaklar	
	Vadesi Geçmiş Tutar	Şüpheli Alacak Karşılıkları
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	--	-
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	--	-
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	--	-
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	8.353.721	(8.353.721)
Vadesinden 5 yıldan fazla geçmiş	--	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--
	<b>8.353.721</b>	<b>(8.353.721)</b>

### NOT 31 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN HUSUSLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 bulunmamaktadır.)

### NOT 32 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in 14.1.2021 tarihli KAP açıklamasında da görüleceği üzere T.C.Cumhurbaşkanlığı Makamı onayı ve Orman Genel Müdürlüğü'nün ilgili yazısı ile Şirket'e ait Utopia World Hotel'in Adalı Otelcilik Tur.Org. A.Ş.'ye devri uygun bulunduğu Şirket'e tebliğ edilmiştir. Devir sürecinde herhangi bir olumsuzluk bulunmamaktadır.

10.2.2021 tarihli KAP açıklamasında da görüleceği üzere Utopia World Hotel'in Adalı Otelcilik Tur.Org. A.Ş.'ye devri sırasında Utopia World'ü devir alırken Şirket bilançosunda yer alan ve Utopia World'den kaynaklanan Uzun dönem Avro Cinsi Yatırım Kredisi de devredildiği, kredinin devri için ilgili banka ile anlaşmaya varıldığı banka komite kararı ile devre onay verdiği, Yönetim Kurulu'nca şifai olarak öğrenildiği, kredinin devir işlemlerinin onaylanmasından sonra tapu devri işlemlerine başlanacağı duyurulmuştur.