



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP  
ZA 2009



## WYBRANE DANE FINANSOWE

| TYTUŁ                                                           | tys. PLN                  |                           | tys. EUR                  |                           |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                 | 01.01.2009-<br>31.12.2009 | 01.01.2008-<br>31.12.2008 | 01.01.2009-<br>31.12.2009 | 01.01.2008-<br>31.12.2008 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 27 234                    | 28 008                    | 6 274                     | 7 930                     |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej                    | 3 610                     | 10 236                    | 832                       | 2 898                     |
| III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem                         | 3 900                     | 2 675                     | 898                       | 757                       |
| IV. Zysk (strata) netto                                         | 528                       | (2 914)                   | 122                       | (825)                     |
| V. Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej       | 1 093                     | (2 829)                   | 252                       | (801)                     |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej        | 1 360                     | (42 073)                  | 313                       | (11 912)                  |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej     | (2 561)                   | 35 928                    | (590)                     | 10 172                    |
| VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej       | (6 775)                   | (23 550)                  | (1 561)                   | (6 667)                   |
| IX. Przepływy pieniężne netto, razem                            | (7 976)                   | (29 695)                  | (1 838)                   | (8 407)                   |
| X. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)            | 0,07                      | (0,19)                    | 0,02                      | (0,05)                    |
|                                                                 | <b>31.12.2009</b>         | <b>31.12.2008</b>         | <b>31.12.2009</b>         | <b>31.12.2008</b>         |
| XI. Aktywa razem                                                | 288 853                   | 289 111                   | 70 311                    | 69 291                    |
| XII. Zobowiązania długoterminowe                                | 88 541                    | 89 298                    | 21 552                    | 21 402                    |
| XIII. Zobowiązania krótkoterminowe                              | 10 201                    | 10 679                    | 2 483                     | 2 559                     |
| XIV. Kapitał własny                                             | 190 111                   | 189 134                   | 46 276                    | 45 330                    |
| XV. Kapitał zakładowy                                           | 15 212                    | 15 212                    | 3 703                     | 3 646                     |
| XVI. Liczba akcji                                               | 15 212 345                | 15 212 345                | 15 212 345                | 15 212 345                |
| XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / euro)             | 12,50                     | 12,47                     | 3,04                      | 2,98                      |

Do wyliczenia wybranych danych finansowych w euro zastosowano następujące kursy:

- dla pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej – kurs NBP z dnia 31 grudnia 2009 roku – 1 EUR = 4,1082 zł oraz kurs NBP z dnia 31 grudnia 2008 r. – 1 EUR = 4,1724 zł.
- dla pozycji rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych – kurs wyliczony jako średnia kursów NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca 2009 i 2008 roku, odpowiednio: 1 EUR = 4,3406 zł i 1 EUR = 3,5321 zł.

## SPIS TREŚCI

|                                                                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>WYBRANE DANE FINANSOWE</b>                                                                                                           | <b>2</b>  |
| <b>I CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ</b>                                                                                              | <b>4</b>  |
| <b>III SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b>                                                                                                       | <b>11</b> |
| 1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT                                                                                                              | 11        |
| 2. SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW                                                                                      | 11        |
| 3. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA                                                                                          | 12        |
| 4. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASywa                                                                                          | 13        |
| 5. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH                                                                                                | 14        |
| 6. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH                                                                                              | 16        |
| <b>IV NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b>                                                                                 | <b>17</b> |
| <b>V SEGMENTY OPERACYJNE</b>                                                                                                            | <b>43</b> |
| <b>VI ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM</b>                                                                                                  | <b>46</b> |
| <b>VII WAŻNE OSZACOWANIA I OSĄDY</b>                                                                                                    | <b>46</b> |
| <b>VIII ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM</b>                                                                                             | <b>46</b> |
| <b>IX POLITYKA RACHUNKOWOŚCI</b>                                                                                                        | <b>50</b> |
| <b>X ZMIANY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI</b>                                                                                                  | <b>60</b> |
| <b>XI INFORMACJE DODATKOWE</b>                                                                                                          | <b>61</b> |
| 1. WYDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DO PUBLIKACJI                                           | 61        |
| 2. RÓŻNICE POMIĘDZY DANYMI UJAWNIONYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, A UPRZEDNIO SPORZĄDZONYMI I OPUBLIKOWANYMI SPRAWOZDANIAMI FINANSOWYMI | 61        |
| 3. INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH                                                                                             | 63        |
| 4. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z OSOBAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 2008 ROKU                                                                  | 63        |
| 5. INFORMACJE O POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH TOCZĄCYCH SIĘ W OKRESIE 2009 ROKU                                                               | 63        |
| 6. UJĘCIE PROGRAMU MOTYWACYJNEGO W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM                                                                              | 63        |

## I CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ

### 1. Nazwa i siedziba Jednostki (Spółki) Dominującej:

TUP S.A. –podmiot dominujący grupy kapitałowej, jest inwestorem finansowym, który w swoim portfelu posiada spółki operujące w ramach kilku segmentów rynkowych. Celem działania TUP S.A. jest kreowanie wartości przejmowanych podmiotów. Spółka inwestuje w przedsięwzięcia posiadające duży potencjał oraz możliwość osiągnięcia wysokiego zwrotu z zaangażowanego kapitału. TUP S.A. kieruje się zasadami zrównoważonego rozwoju i odpowiedzialności społecznej.

Spółki znajdujące się w portfelu inwestycyjnym TUP jako Emitenta stanowią jego aktywa. W ramach struktury organizacyjnej nie występuje integracja działalności w jednym lub pokrewnych segmentach rynku.

Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000149976 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XXI Wydział Gospodarczy numer KRS  
Czas trwania Spółki TUP S.A. nie jest ograniczony

Akcje spółki TUP S.A. notowane są na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie w systemie notowań ciągłych. Spółka kwalifikowana jest w sektorze: deweloperzy.

Jednostki zależne i stowarzyszone z TUP S.A. wg stanu na 31.12.2009 r.:

-  **TUP Property S.A.** - podmiot zależny z siedzibą w Poznaniu, ul. Ożarowska 42.  
Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000260991 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.  
Firma zajmuje się zarządzaniem i budową portfela nieruchomości na wynajem. W ramach optymalizacji posiadanego portfela, spółka prowadzi także krótkoterminowe projekty deweloperskie.  
W realizacji projektów urbanistycznych kieruje się zasadą zrównoważonego rozwoju.  
Działalność spółki kwalifikowana jest do segmentu nieruchomości.

- **Tanis Investments Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie** - podmiot bezpośrednio zależny od TUP Property S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000268792 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS. Podmiot bezpośrednio zależny od TUP Property S.A. Przedmiotem działalności spółki jest przygotowanie terenu pod budowę, wznoszenie budynków i budowli, kupno, sprzedaż, wynajem i zarządzanie nieruchomościami a także wykonywanie robót budowlanych oraz działalność w zakresie projektowania budowlanego.  
Tanis Investments jest spółką celową do realizacji projektów inwestycyjnych.  
Działalność spółki kwalifikowana jest do segmentu nieruchomości.

W III kwartale 2009r. rozpoczęto łączenie Spółek

Połączenie nastąpi w trybie art. 492 § 1 pkt 1 w zw. z art. 516 § 6 Kodeksu Spółek Handlowych (KSH), tj. w drodze przejęcia przez TUP Property spółki Tanis Investments, przez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą.

Połączenie nastąpi bez podwyższania kapitału zakładowego spółki przejmującej z uwagi na to, że spółka ta posiada całość udziałów Tanis Investments.

W wyniku połączenia, z dniem wpisania przez Sąd Rejestrowy połączenia do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, nastąpi wykreślenie spółki Tanis Investments z rejestru przedsiębiorców oraz jej rozwiązanie bez likwidacji, zgodnie z art. 493 § 1 KSH.

- ✚ **Euroconstruction Sp. z o.o.** – podmiot zależny z siedzibą w Poznaniu, ul. Ożarowska 42. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000055412, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.

Spółka jest producentem stalowych konstrukcji przestrzennych. Działalność spółki obejmuje produkcję konstrukcji stalowych oraz wykonywanie robót budowlanych. Spółka nawiązała współpracę z Międzynarodowym Instytutem Żelaza i Stali i zaangażowana jest w realizację projektu Living Steel, którego celem jest promowanie zastosowania konstrukcji stalowych w wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym oraz opracowanie technologii budowy domów mieszkalnych z wykorzystaniem nowatorskiej, taniej technologii budowlanej, gdzie do wznoszenia budynków stosowana jest konstrukcja stalowa.

Działalność spółki kwalifikowana jest do segmentu budownictwo.

- ✚ **Roda Sp. z o.o.** – podmiot zależny z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, ul. Mała Klasztorna 3. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000019611 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.

Działalność Spółki obejmuje konfekcjonowanie odzieży damskiej na zlecenie znanych europejskich marek. Spółka produkuje także odzież pod marką Modena.

Działalność spółki kwalifikowana jest do segmentu odzieżowego.

- ✚ **Data Logistics Sp. z o.o.** – podmiot zależny z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim, ul. Konotopska 4. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000049299 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy KRS.

Przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług biurowych, zarządzanie informacją, tworzenie oprogramowania, świadczenie serwisu IT. Obecnie spółka jest inwestorem finansowym firmy X-press Couriers. W przyszłości planowane jest połączenie obydwu Spółek.

Działalność Spółki kwalifikowana jest do segmentu działalności pozostałej.

➤ **X-press Couriers Sp. z o.o.**

X-press Couriers Sp. z o.o. jest liderem warszawskiego rynku przesyłek miejskich, świadczącym usługi kurierskie o zasięgu lokalnym w największych aglomeracjach miejskich. Firma oferuje również usługi magazynowe oraz konfekcjonowania materiałów. Strategia spółki zakłada rozwój ogólnokrajowej sieci punktów sprzedaży, oferującej kompleksową organizację usług pocztowych, a także usług kurierskich, poligraficznych i biurowych.

Spółka funkcjonuje w strukturze organizacyjnej TUP od lipca 2008 r.

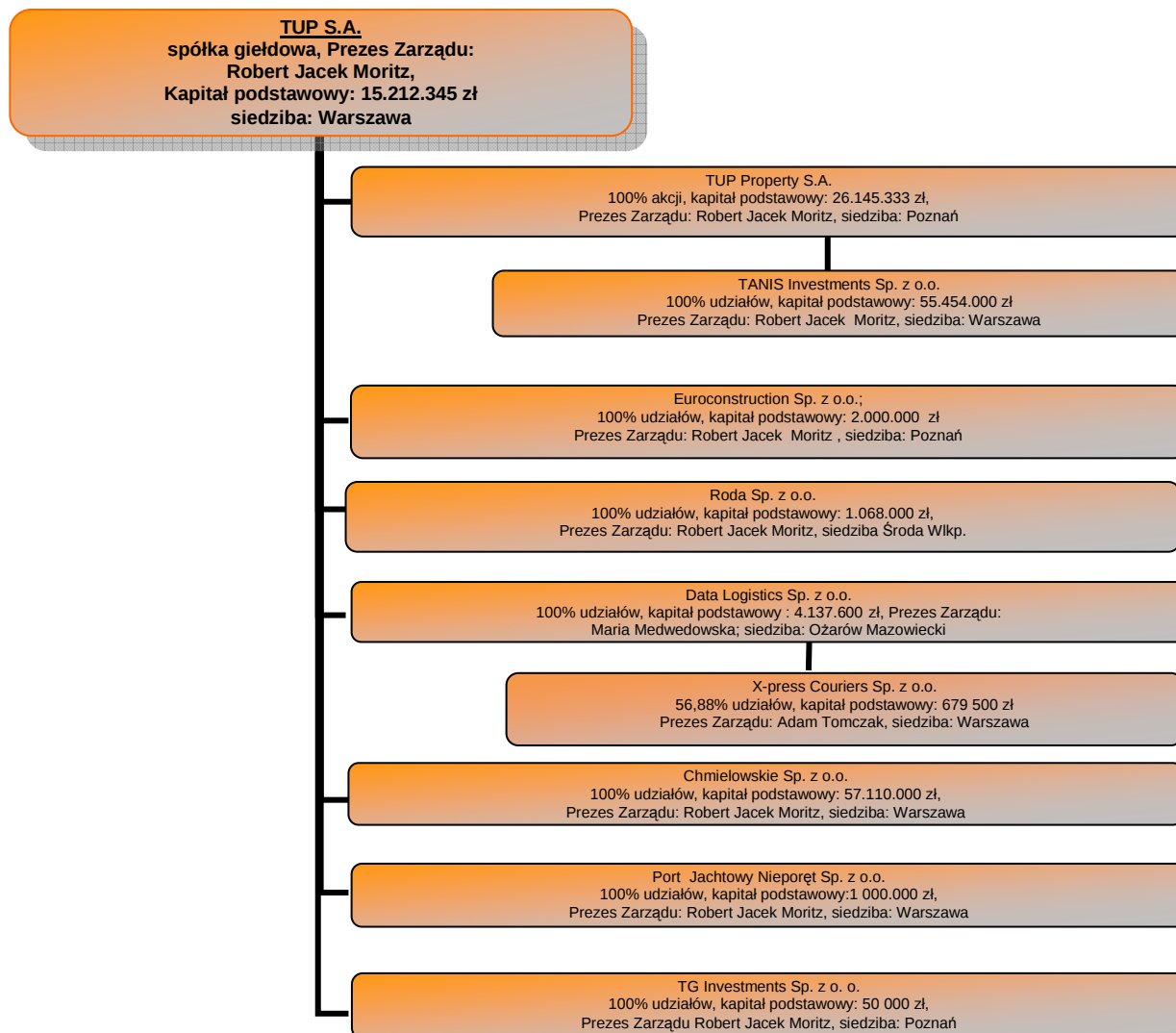
W IV kwartale 2009r. rozpoczęto łączenie Spółek

Połączenie nastąpi w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ksh., tj. w drodze przejęcia przez Data Logistics spółki X-press Couriers, przez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, w zamian za udziały, które Data Logistics wyda pozostałym wspólnikom X-press Couriers, tj. członkom Zarządu Spółki. W wyniku połączenia, z dniem wpisania przez Sąd Rejestrowy połączenia do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego („Dzień Połączenia”), nastąpi wykreślenie Spółki Przejmowanej z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego oraz jej rozwiązanie bez likwidacji, zgodnie z art. 493 § 1 ksh.

W związku z procedurą połączenia kapitał zakładowy Data Logistics Sp. z o.o. zostanie podwyższony o kwotę 1 715 500 zł, do kwoty 5 853 100 zł, poprzez utworzenie 17 155 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Nowe udziały zostaną przyznane wspólnikom spółki X-press Couriers.

Po połączeniu Data Logistics zmieni nazwę na X-press Couriers. TUP S.A. będzie posiadać 70,69% udziału w kapitale i głosach.

- ✚ **Chmielowskie Sp. z o.o.** – podmiot zależny z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37.  
Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000295428 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS.  
Spółka celowa, powołana do realizacji projektu Eko-miasteczko Siewierz. Projekt zakłada powstanie pierwszego ekologicznego miasteczka w Polsce, zlokalizowanego w okolicy Siewierza na 120 ha terenu należących do Spółki. Miasteczko ma posiadać pełną infrastrukturę, wysokiej jakości mieszkania i domy jednorodzinne, sklepy, powierzchnię biurową i hotelową. Koncepcja zagospodarowania terenu należącego do spółki została opracowana w X 2007 r.  
Działalność spółki kwalifikowana jest do segmentu nieruchomości.
- ✚ **Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.** – podmiot zależny z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000004257 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS.  
Spółka zajmuje się prowadzeniem portu śródlądowego, zlokalizowanego na malowniczo położonym terenie rekreacyjnym w sąsiedztwie Zalewu Zegrzyńskiego.  
Port jachtowy posiada pełną infrastrukturę, park, dwie restauracje, pole campingowe, plażę a także dwa nowe hostele na 80 osób. Celem spółki na najbliższy sezon jest rozbudowa portu. Celem strategicznym jest we współpracy z Gminą Nieporęt (właścicielem gruntów portu) zagospodarowanie terenu, na którym mogłaby powstać infrastruktura hotelowa i ośrodek sportów olimpijskich.  
Spółka kwalifikowana jest do segmentu działalności pozostałej.
- ✚ **TG Investments Sp. z o.o.** – podmiot zależny z siedzibą w Poznaniu, ul. Towarowa 35. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000299540 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy KRS.  
Spółka celowa przeznaczona do realizacji projektu inwestycyjnego. Spółka w roku 2009 nie prowadziła działalności inwestycyjnej.
- ✚ **Duncon Bikes Sp. z o.o.** – podmiot stowarzyszony z siedzibą w Krakowie, ul. Pędzichów 6. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000282452 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieście, XI Wydział Gospodarczy KRS.  
Działalność spółki obejmuje produkcję wysokiej klasy sprzętu rowerowego. W produkcji wykorzystuje najnowsze technologie i korzysta w innowacyjnych rozwiązań projektowych. Spółka jest liderem na rynku producentów ram rowerowych do sportów grawitacyjnych.  
Spółka kwalifikowana jest do segmentu działalności pozostałej.
- ✚ **PAI PAGI S.A.** – podmiot stowarzyszony z siedzibą w Warszawie, ul. Odrowąża 13.  
Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000063315 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS.  
Spółka świadczy usługi z zakresu dostępu do Internetu, usług transmisji danych, rozsiewu sygnału radiowego i telewizyjnego, uzupełniających usług dodatkowych np. hosting. Jej klientami są przede wszystkim instytucje administracji publicznej i terenowej, finansowe (w tym GPW) oraz duże przedsiębiorstwa.  
Spółka kwalifikowana jest do segmentu działalności pozostałej.



Jednostki stowarzyszone:

- Duncon Bikes Sp. z o.o. – 46,53 % udziału w kapitale i głosach na WZ
- PAI Pagi S.A. – 23,95% udziału w kapitale i 15,35% udziału w głosach na WZ

Zaangażowanie kapitałowe TUP S.A. w spółkach powiązanych wg stanu na 31.12.2009 roku

| Nazwa Spółki                         | Wartość<br>akcji/udziałów<br>wg cen nabycia<br>w zł | Wartość<br>bilansowa<br>akcji/udziałów<br>w zł na dzień<br>31.12.2009r. | Podmiot dominujący                                                                | Posiadany %<br>kapitału<br>zakładowego |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| TUP Property S.A.                    | 31 568 104,82                                       | 93 175 459,97                                                           | TUP S.A.                                                                          | 100%                                   |
| Tanis Investment<br>Sp. z o.o.       | 55 476 137,05                                       | 58 037 810,37                                                           | TUP Property S.A.                                                                 | 100%                                   |
| Chmielowskie<br>Sp. z o.o.           | 57 110 000,00                                       | 57 391 268,99                                                           | TUP S.A.                                                                          | 100%                                   |
| Euroconstruction<br>Sp. z o.o.       | 8 438 364,79                                        | 0,00                                                                    | TUP S.A.                                                                          | 100%                                   |
| Roda<br>Sp. z o.o.                   | 1 458 737,00                                        | 0,00                                                                    | TUP S.A.                                                                          | 100%                                   |
| Data Logistics<br>Sp. z o.o.         | 9 103 045,35                                        | 6 063 000,00                                                            | TUP S.A.                                                                          | 100%                                   |
| X-press Couriers<br>Sp. z o.o.       | 4 402 344,64                                        | 4 402 344,64                                                            | Data Logistics Sp. z o.o.<br>Zarząd X-press Couriers                              | 56,88%<br>43,12%                       |
| Port Jachtowy Nieporęt<br>Sp. z o.o. | 1 042 677,50                                        | 0,00                                                                    | TUP S.A.                                                                          | 100%                                   |
| TG Investments<br>Sp. z o.o.         | 65 000,00                                           | 35 451,40                                                               | TUP S.A.                                                                          | 100%                                   |
| Duncon Bikes<br>Sp. z o.o.           | 257 464,80                                          | 0,00                                                                    | TUP S.A.                                                                          | 46,53%                                 |
|                                      |                                                     |                                                                         | Pozostali udziałowcy                                                              | 53,47%                                 |
| PAI PAGI S.A.                        | 746 343,56                                          | 503 210,00                                                              | Northern Lights<br>Sp. z o.o.,- podmiot<br>dominujący wraz z<br>innymi podmiotami | 23,95%                                 |

## 2. Prezentowane okresy sprawozdawcze:

Sprawozdanie zostało sporządzone za okres 01.01.2009r. – 31.12.2009r. i zawiera porównywalne dane finansowe za okres 01.01.2008r. - 31.12.2008r.

Jednostka dominująca sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe.

## 3. Zasady konsolidacji sprawozdań finansowych Grupy

Jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej TUP zostały objęte konsolidacją metodą pełną. Za jednostkę zależną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej TUP uznaje się jednostkę, w której TUP S.A. w pełni kieruje polityką finansową i operacyjną w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych. W ocenie zdolności do pełnienia kontroli uwzględnia się prawa głosu w danej jednostce, przyjmując osiągnięcie 51% udziału w głosach jako wyznacznik posiadania kontroli w jednostce.

W celu zapewnienia prawidłowej prezentacji danych skonsolidowanych tak, jakby Grupa Kapitałowa stanowiła pojedynczą jednostkę gospodarczą stosuje się wyłączenia, którym podlegają wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty, w tym niezrealizowane marże handlowe, pomiędzy podmiotami powiązanymi objętymi konsolidacją.

Jednostki stowarzyszone podlegają konsolidacji metodą praw własności. Jednostką stowarzyszoną jest podmiot, na którego działalność TUP S.A. wywiera znaczący wpływ, co przyjmuje się przez posiadanie co najmniej 20% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.

Przy konsolidacji metodą praw własności nie stosuje się wyłączeń z tytułu transakcji pomiędzy firmami powiązanymi oraz eliminacji wzajemnych należności i zobowiązań. W wyniku skonsolidowanym uwzględnia się procentowy udział jednostki dominującej w wyniku jednostki stowarzyszonej, który odpowiednio powiększa lub pomniejsza wartość aktywa (inwestycji).

#### 4. Miejsce prowadzenia działalności

Miejscem prowadzenia działalności jednostki dominującej oraz podmiotów zależnych jest Rzeczpospolita Polska.

## II INFORMACJE O PODSTAWIE SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Podstawa prawna sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zgodnie z Rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ( DZ. Urz. UE z roku 2002, nr 243, poz. 1) skonsolidowane sprawozdania finansowe spółek notowanych w obrocie publicznym sporządzone za okresy rozpoczynające się po 31 grudnia 2004 r. winny być zgodne z MSSF oraz ustanowioną w Rozporządzeniu procedurą (artykuł 4). Dopuszczono również możliwość, aby Państwa Członkowskie zezwoliły innym spółkom na sporządzanie jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF.

Pod pojęciem MSSF w oparciu o które sporządzono jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe, rozumie się w niniejszym sprawozdaniu finansowym zgodnie z art. 2 ust. 3 Ustawy o Rachunkowości Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Z uwagi na wymagane przekształcenie danych porównywalnych datą przejścia Grupy TUP na MSSF był dzień 1 stycznia 2004 r.

Jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki TUP. za okresy rozpoczynające się po 31 grudnia 2006 r., zgodnie z uchwałą nr 4/12/2007 Walnego Zgromadzenia, sporządzane są zgodnie z MSSF, z uwzględnieniem przepisów Ustawy o Rachunkowości w zakresie nie uregulowanym przez MSSF.

Jednostkowe sprawozdania finansowe spółek zależnych od TUP za okresy rozpoczynające się po 31 grudnia 2006 r. są zgodne z odpowiednimi uchwałami organów uprawnionych do zatwierdzania sprawozdań finansowych, sporządzane są zgodnie z MSSF, z uwzględnieniem przepisów Ustawy o Rachunkowości w zakresie nie uregulowanym przez MSSF.

### 2. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej.

### 3. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 19 marca 2010 r.

#### 4. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Dane zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w tysiącach złotych polskich (PLN) chyba, że w treści zaznaczono inaczej. Polski Złoty stanowi walutę funkcjonalną i walutę sprawozdawczą w Grupie Kapitałowej. Zaokrąglenia realizowane są zgodnie z zasadami arytmetyki na tych pozycjach sprawozdania, dla których błąd wprowadzony przez zaokrąglenie będzie najmniejszy.

#### 5. Kontynuacja działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2009 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej poszczególnych jednostek w dającej się przewidzieć przyszłości, w nie zmniejszonym istotnie zakresie.

Według wszelkich dostępnych na dzień sporządzania raportu informacji, istnieją pełne podstawy do zastosowania zasady kontynuacji przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego.

Zakończenie działalności produkcyjnej w spółce Euroconstruction, które nastąpiło z dniem 31 grudnia 2009 roku wpłynie na zmniejszenie obrotów realizowanych przez Grupę TUP o kwotę 1,7 mln zł (-5%) według danych za ostatni rok działalności. W przypadku, gdy technologia budowy domów w konstrukcji stalowej opracowana przez Euroconstruction stanie się przedmiotem sprzedaży lub gospodarczego wykorzystania zmniejszenie obrotów będzie mniejsze lub nie wystąpi w ogóle.

#### 6. Porównywalność sprawozdań finansowych

Dane zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku zostały przygotowane we wszystkich istotnych aspektach według tych samych zasad wyceny i prezentacji, jak dane za poprzedni okres sprawozdawczy i są porównywalne.

### III SPRAWOZDANIE FINANSOWE

#### 1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

| <b>Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny) narastająco</b>                                   |      |                                            |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Wyszczególnienie                                                                                    | Nota | RZiS za okres:<br>2009-01-01<br>2009-12-31 | RZiS za okres:<br>2008-01-01<br>2008-12-31 |
| Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów                                              | 1    | 27 234                                     | 28 008                                     |
| Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów                                                   | 2    | (14 958)                                   | (18 027)                                   |
| <b>ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY</b>                                                            |      | <b>12 276</b>                              | <b>9 981</b>                               |
| Koszty sprzedaży                                                                                    | 2    | (1 311)                                    | (1 809)                                    |
| Koszty ogólnego zarządu                                                                             | 2    | (11 017)                                   | (10 675)                                   |
| <b>ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY</b>                                                                   |      | <b>(52)</b>                                | <b>(2 503)</b>                             |
| Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych                                       | 3    | -                                          | 3                                          |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez RZiS | 4    | -                                          | 401                                        |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych                 | 5    | 2 756                                      | 12 465                                     |
| Odpis ujemnej / (dodatniej) wartości firmy                                                          | 13a  | (366)                                      | (27)                                       |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                                      | 6    | 2 405                                      | 473                                        |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                         | 7    | (1 133)                                    | (576)                                      |
| <b>ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>                                                    |      | <b>3 610</b>                               | <b>10 236</b>                              |
| Przychody finansowe                                                                                 | 8    | 3 556                                      | 3 455                                      |
| Koszty finansowe                                                                                    | 9    | (3 368)                                    | (10 779)                                   |
| Udział w zyskach i stratach jednostek rozliczanych metodą praw własności                            |      | 102                                        | (237)                                      |
| <b>ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM</b>                                                           |      | <b>3 900</b>                               | <b>2 675</b>                               |
| Podatek dochodowy bieżący                                                                           | 10   | (21)                                       | (1 787)                                    |
| Podatek dochodowy odroczony                                                                         | 10   | (447)                                      | 404                                        |
| <b>ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ</b>                                             |      | <b>3 432</b>                               | <b>1 292</b>                               |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                                                      | 10   | (2 904)                                    | (4 206)                                    |
| <b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>                                                                          |      | <b>528</b>                                 | <b>(2 914)</b>                             |
| w tym zysk akcjonariuszy mniejszościowych                                                           |      | (565)                                      | (85)                                       |
| <b>ZYSK PRZYPADAJĄCY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ</b>                                       |      | <b>1 093</b>                               | <b>(2 829)</b>                             |

#### 2. SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

| <b>Sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów</b>  |      |                                            |                                           |
|---------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Wyszczególnienie                                        | Nota | RZiS za okres:<br>2009-01-01<br>2009-12-31 | SCD za okres:<br>2008-01-01<br>2008-12-31 |
| <b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>                              |      | <b>528</b>                                 | <b>(2 914)</b>                            |
| <b>POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM</b>                          |      | <b>-</b>                                   | <b>-</b>                                  |
| <b>POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU</b>         |      | <b>-</b>                                   | <b>-</b>                                  |
| <b>DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM</b>                          |      | <b>528</b>                                 | <b>(2 914)</b>                            |
| w tym przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej |      | 1 093                                      | (2 829)                                   |
| w tym przypadające mniejszości                          |      | (565)                                      | (85)                                      |

19.03.2010 r.  
Data

Halina Rogalska  
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz  
Prezes Zarządu

### 3. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa</b>          |             |                                |                                |
|-------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>                                     | <b>Nota</b> | <b>Na dzień<br/>2009-12-31</b> | <b>Na dzień<br/>2008-12-31</b> |
| <b>AKTYWA TRWAŁE</b>                                        |             | <b>189 429</b>                 | <b>184 462</b>                 |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                      | 11          | 5 259                          | 5 268                          |
| Nieruchomości inwestycyjne                                  | 12          | 162 554                        | 159 697                        |
| Wartości niematerialne i prawne                             | 13          | 476                            | 377                            |
| Wartość firmy                                               | 13a         | 4 337                          | 4 703                          |
| Akcje i udziały                                             | 14          | 503                            | 401                            |
| - w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności        |             | 503                            | 401                            |
| Należności długoterminowe                                   | 15          | 214                            | 107                            |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe                   | 16          | 6 794                          | 6 419                          |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego             | 10          | 8 719                          | 6 918                          |
| Pozostałe aktywa trwałe                                     | 17          | 573                            | 572                            |
| <b>AKTYWA OBROTOWE</b>                                      |             | <b>99 414</b>                  | <b>104 649</b>                 |
| Zapasy                                                      | 18          | 63 635                         | 62 510                         |
| Należności z tytułu dostaw i usług                          | 19          | 3 117                          | 3 740                          |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego           | 19          | 361                            | 38                             |
| Pozostałe należności                                        | 19          | 28 890                         | 28 281                         |
| Pozostałe aktywa finansowe                                  | 20          | 1 956                          | 733                            |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                          | 21          | 1 076                          | 9 052                          |
| Rozliczenia międzyokresowe                                  | 22          | 379                            | 295                            |
| <b>AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b> |             | <b>10</b>                      | <b>-</b>                       |
| Rzeczowe aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży            |             | -                              | -                              |
| Inne aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży   |             | 10                             | -                              |
| <b>Aktywa razem :</b>                                       |             | <b>288 853</b>                 | <b>289 111</b>                 |

4. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa</b>                                    |      |                        |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------|------------------------|
| Wyszczególnienie                                                                      | Nota | Na dzień<br>2009-12-31 | Na dzień<br>2008-12-31 |
| <b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>                                                       |      | <b>190 111</b>         | <b>189 134</b>         |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ</b>                 |      | <b>190 650</b>         | <b>189 396</b>         |
| Kapitał podstawowy                                                                    | 24   | 15 212                 | 15 212                 |
| Kapitał zapasowy z emisji akcji                                                       |      | 117 523                | 117 523                |
| Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego                                                 |      | 120 526                | 112 649                |
| Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego                                      |      | 2 366                  | 1 435                  |
| Kapitał z aktualizacji wyceny                                                         |      | -                      | -                      |
| Kapitał rezerwowy                                                                     |      | 307                    | 307                    |
| Niepodzielony wynik z lat ubiegłych                                                   |      | (66 377)               | (54 901)               |
| Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej |      | 1 093                  | (2 829)                |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY AKCJONARIUSZY I UDZIAŁOWCÓW MNIEJSZOŚCIOWYCH</b>                    | 25   | <b>(539)</b>           | <b>(262)</b>           |
| <b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>                                                    |      | <b>88 541</b>          | <b>89 298</b>          |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                      | 10   | 10 574                 | 8 326                  |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                           | 26   | 55                     | 47                     |
| - w tym: długoterminowe                                                               |      | 55                     | 47                     |
| Pozostałe rezerwy                                                                     | 26   | 48                     | 170                    |
| - w tym: długoterminowe                                                               |      | -                      | 116                    |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki                                                      | 27   | 76 072                 | 79 530                 |
| Inne zobowiązania finansowe                                                           | 28   | 505                    | 23                     |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                                                 | 29   | 1 287                  | 1 202                  |
| <b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>                                                   |      | <b>10 201</b>          | <b>10 679</b>          |
| Kredyty i pożyczki                                                                    | 27   | 3 696                  | 3 930                  |
| Inne zobowiązania finansowe                                                           | 28   | 212                    | 58                     |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                                                  | 30   | 2 665                  | 1 139                  |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego                                   | 30   | -                      | 21                     |
| Pozostałe zobowiązania                                                                | 30   | 3 271                  | 5 194                  |
| Przychody przyszłych okresów                                                          | 31   | 357                    | 337                    |
| <b>Pasywa razem :</b>                                                                 |      | <b>288 853</b>         | <b>289 111</b>         |

19.03.2010 r.  
Data

Halina Rogalska  
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz  
Prezes Zarządu

## 5. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)                 |  |               |               |
|--------------------------------------------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Wyszczególnienie                                                         |  | RPP za okres: | RPP za okres: |
|                                                                          |  | 2009-01-01    | 2008-01-01    |
|                                                                          |  | 2009-12-31    | 2008-12-31    |
| PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ                 |  |               |               |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                                       |  | 3 900         | 2 681         |
| Korekty razem                                                            |  | (2 540)       | (44 754)      |
| Udział w wyn.finans.jednostek wycenianych metodą praw własności          |  | (102)         | 23            |
| Amortyzacja                                                              |  | 1 794         | 1 971         |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                 |  | (567)         | 6 561         |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                  |  | (4 697)       | 2 902         |
| Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                               |  | 8 016         | (14 300)      |
| Zmiana stanu rezerw                                                      |  | 2 968         | 2 114         |
| Zmiana stanu zapasów                                                     |  | (1 207)       | (40 407)      |
| Zmiana stanu należności                                                  |  | (7 397)       | 7 254         |
| Zmiana stanu zob.krótkoterm., z wyjątkiem zobowiązań finansowych         |  | 3 525         | (3 581)       |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                  |  | (3 222)       | (2 363)       |
| Podatek dochodowy do zwrotu (zapłaty)                                    |  | 746           | 96            |
| Zapłacony podatek dochodowy                                              |  | (382)         | (1 549)       |
| Inne korekty, w tym działalność zaniechana                               |  | (2 015)       | (3 689)       |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej                     |  | 1 360         | (42 073)      |
| PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ               |  |               |               |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych                              |  | (56)          | (156)         |
| Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych                             |  | -             | 1             |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych                           |  | (618)         | (3 385)       |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych                          |  | 109           | 478           |
| Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych                          |  | (641)         | (13 910)      |
| Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych                         |  | 595           | 40 000        |
| Wydatki na nabycie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży           |  | -             | -             |
| Wydatki na nabycie akt.finans. utrzymywanych do terminu wymagalności     |  | (1 067)       | (1 800)       |
| Wpływy z wykupu akt.finans. utrzymywanych do terminu wymagalności        |  | -             | 20 000        |
| Wydatki na nabycie instr.kapitał.w jedn.zależnych i stowarzyszonych      |  | -             | (3 724)       |
| Wpływy ze sprzedaży instr.kapitał.w jedn.zależnych i stowarzyszonych     |  | -             | 16            |
| Pożyczki udzielone                                                       |  | (798)         | (1 500)       |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych                                    |  | 108           | 495           |
| Otrzymane odsetki                                                        |  | 7             | 1 016         |
| Środki pieniężne w nabytych jednostkach na dzień nabycia                 |  | -             | 153           |
| Inne wpływy / (wydatki) inwestycyjne                                     |  | (200)         | (1 756)       |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                   |  | (2 561)       | 35 928        |
| PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ                  |  |               |               |
| Wpływy netto z tytułu emisji akcji, wydania udziałów i dopłat wspólników |  | 771           | 784           |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek                         |  | -             | 7 850         |
| Spłaty kredytów i pożyczek                                               |  | (3 168)       | (22 963)      |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego                          |  | (362)         | (51)          |
| Dywidendy wypłacone                                                      |  | (761)         | (3 042)       |
| Odsetki zapłacone                                                        |  | (3 255)       | (5 975)       |
| Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku  |  | -             | (153)         |

|                                                              |  |                |                 |
|--------------------------------------------------------------|--|----------------|-----------------|
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej          |  | (6 775)        | (23 550)        |
| <b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>                       |  | <b>(7 976)</b> | <b>(29 695)</b> |
| <b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM</b>     |  | (7 976)        | (29 695)        |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych |  | (1)            | -               |
| <b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>                   |  | 9 052          | 38 747          |
| <b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F +/- D), W TYM</b>    |  | <b>1 076</b>   | <b>9 052</b>    |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania                     |  | 1              | 53              |

19.03.2010 r.  
Data

Halina Rogalska  
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz  
Prezes Zarządu

## 6. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH

| <b>Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b>                               |  |                          |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Wyszczególnienie                                                              |  | ZZwKW za okres:          | ZZwKW za okres:          |
|                                                                               |  | 2009-01-01<br>2009-12-31 | 2008-01-01<br>2008-12-31 |
| Kapitał podstawowy na początek okresu                                         |  | 15 212                   | 15 212                   |
| Kapitał podstawowy na koniec okresu                                           |  | 15 212                   | 15 212                   |
| Zwiększenie należnych wpłat na poczet kapitału podst.                         |  | 21                       | -                        |
| Dokonane wpłaty na poczet kapitału podstawowego                               |  | (21)                     | -                        |
| Kapitał zapasowy z emisji akcji na początek okresu                            |  | 117 523                  | 117 523                  |
| Kapitał zapasowy z emisji akcji na koniec okresu                              |  | 117 523                  | 117 523                  |
| Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego na początek okresu                      |  | 112 649                  | 22 806                   |
| Podział wyniku finansowego                                                    |  | 7 877                    | 89 843                   |
| Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego na koniec okresu                        |  | 120 526                  | 112 649                  |
| Kapitał zapasowy z dopłat wspólników na początek okresu                       |  | -                        | -                        |
| Kapitał zapasowy z dopłat wspólników na koniec okresu                         |  | -                        | -                        |
| Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego na początek okresu           |  | 1 435                    | 909                      |
| Zwiększenia w okresie                                                         |  | 931                      | 605                      |
| Zmniejszenia w okresie                                                        |  | -                        | (79)                     |
| Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego na koniec okresu             |  | 2 366                    | 1 435                    |
| Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu                              |  | -                        | 3                        |
| Przeniesienie aktualizacji wyceny do wyniku roku obrotowego                   |  | -                        | (3)                      |
| Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu                                |  | -                        | -                        |
| Kapitał rezerwowy na początek okresu                                          |  | 307                      | 307                      |
| Kapitał rezerwowy na koniec okresu                                            |  | 307                      | 307                      |
| Kapitał z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń na początek okresu     |  | -                        | -                        |
| Kapitał z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń na koniec okresu       |  | -                        | -                        |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostek powiązanych na początek okresu       |  | -                        | -                        |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostek powiązanych na koniec okresu         |  | -                        | -                        |
| Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych na początek okresu             |  | (57 224)                 | 37 984                   |
| Skutki korekt wyniku lat ub. bez korygowania danych por.                      |  | (9)                      | -                        |
| Skutki ujętych błędów z korektą danych porównywalnych                         |  | (506)                    | -                        |
| Wyplacone dywidendy                                                           |  | (761)                    | (3 042)                  |
| Przeniesienia na inne pozycje kapitałów własnych                              |  | (7 877)                  | (89 843)                 |
| Pokrycie straty z kapitału podstawowego                                       |  | -                        | -                        |
| Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych na koniec okresu               |  | (66 377)                 | (54 901)                 |
| Wynik netto roku obrotowego przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej |  | 1 093                    | (2 829)                  |
| Kapitał mniejszości na początek roku obrotowego                               |  | (262)                    | 130                      |
| Wynik roku obrotowego przypadający mniejszości                                |  | (565)                    | (85)                     |
| Zmiana udziałów mniejszości wynikająca z nabycia dod. akcji                   |  | 771                      | (165)                    |
| Udział mniejszości w innych zmianach kapitału (innych niż wynik finansowy)    |  | (483)                    | (142)                    |
| Kapitał mniejszości na koniec roku obrotowego                                 |  | (539)                    | (262)                    |
| Kapitał własny na koniec okresu                                               |  | 190 111                  | 189 134                  |

19.03.2010 r.  
Data

Halina Rogalska  
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz  
Prezes Zarządu

## IV NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Przychody ze sprzedaży

| 1.1 - Przychody ze sprzedaży        | Na dzień      | Na dzień      |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
|                                     | 31.12.2009    | 31.12.2008    |
| Przychody ze sprzedaży produktów    | 88            | 4 317         |
| Przychody ze sprzedaży usług        | 27 141        | 23 645        |
| Przychody ze sprzedaży towarów      | 4             | 9             |
| Przychody ze sprzedaży materiałów   | 1             | 37            |
| <b>RAZEM PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY</b> | <b>27 234</b> | <b>28 008</b> |

### 2. Koszty w układzie rodzajowym

| 2.1 - Koszty według rodzaju                    | Na dzień        | Na dzień        |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                | 31.12.2009      | 31.12.2008      |
| Amortyzacja                                    | (1 507)         | (1 516)         |
| Zużycie materiałów i energii                   | (3 106)         | (2 839)         |
| Usługi obce                                    | (9 747)         | (5 969)         |
| Podatki i opłaty                               | (1 469)         | (1 990)         |
| Wynagrodzenia                                  | (9 705)         | (7 781)         |
| Świadczenia na rzecz pracowników               | (1 190)         | (1 177)         |
| Pozostałe koszty rodzajowe                     | (707)           | (944)           |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów       | (188)           | (1 102)         |
| <b>RAZEM KOSZTY WEDŁUG RODZAJU</b>             | <b>(27 619)</b> | <b>(23 318)</b> |
| <b>Korekty:</b>                                |                 |                 |
| Zmiana stanu produktów                         | 333             | (7 191)         |
| Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby | -               | (2)             |
| <b>RAZEM KOSZTY OPERACYJNE</b>                 | <b>(27 286)</b> | <b>(30 511)</b> |

Zgodnie z MSR 1 Grupa, która prezentuje swój rachunek wyników w układzie funkcjonalnym (kalkulacyjnym), ujawnia dodatkowe informacje na temat kosztów w układzie rodzajowym. Największe pozycje kosztowe to wynagrodzenia oraz usługi obce.

Nota nie uwzględnia amortyzacji wykazanej jako działalność zaniechana w kwocie 287 tys. zł za 2009r.

### 3. Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych

W 2009 roku nie występuje.

### 4. Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych do wartości godziwych

W 2009 roku nie występuje.

## 5. Wynik wynikający z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych

| 5.1 - Wynik na zbyciu i przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych | Na dzień     | Na dzień      |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
|                                                                     | 31.12.2009   | 31.12.2008    |
| <b>Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych</b>                 | <b>50</b>    | <b>7 111</b>  |
| Mieszkaniowe                                                        | 50           | 7 111         |
| <b>Wynik na przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych</b>         | <b>2 706</b> | <b>5 354</b>  |
| Biurowe                                                             | (197)        | (1 471)       |
| Logistyczne                                                         | (572)        | 7 700         |
| Handlowe                                                            | 3 599        | 205           |
| Produkcyjne                                                         | -            | -             |
| Grunty                                                              | (124)        | (1 080)       |
| <b>RAZEM WYNIK</b>                                                  | <b>2 756</b> | <b>12 465</b> |

## 6. Pozostałe przychody operacyjne

| 6.1 - Pozostałe przychody operacyjne           | Na dzień     | Na dzień   |
|------------------------------------------------|--------------|------------|
|                                                | 31.12.2009   | 31.12.2008 |
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 51           | 92         |
| Rozwiązanie rezerw                             | 27           | 71         |
| Odwrocenie odpisów aktualizujących, w tym:     | 442          | 48         |
| - rzeczowych aktywów trwałych                  | -            | -          |
| - należności z tytułu dostaw i usług           | 440          | 30         |
| - zapasów                                      | 2            | 18         |
| Uzyskane odszkodowania                         | 1 426        | -          |
| Odpisanie zobowiązań przedawnionych            | 360          | 19         |
| Zwrot VAT z zagranicy                          | -            | 19         |
| Wzrost wartości nieruchomości                  | -            | 112        |
| Inne                                           | 99           | 112        |
| <b>RAZEM POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>    | <b>2 405</b> | <b>473</b> |

Kwota 1 426 tys. zł dotyczy wpłaty odszkodowania z firmy Raben z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu nieruchomości w Pruszkowie.

## 7. Pozostałe koszty operacyjne

| 7.1 - Pozostałe koszty operacyjne                | Na dzień       | Na dzień     |
|--------------------------------------------------|----------------|--------------|
|                                                  | 31.12.2009     | 31.12.2008   |
| Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | -              | 18           |
| Utworzenie odpisów aktualizujących, w tym:       | (885)          | (282)        |
| - rzeczowych aktywów trwałych                    | (35)           | (53)         |
| - należności z tytułu dostaw i usług             | (199)          | (176)        |
| - zapasów                                        | (66)           | (3)          |
| - innych aktywów                                 | (585)          | (50)         |
| Odpisane należności nieściągalne                 | (51)           | (167)        |
| Odpisy wartości aktywów na poziomie konsolidacji | -              | (43)         |
| Darowizny                                        | (6)            | (3)          |
| Zaniechane inwestycje                            | -              | 16           |
| Podatek VAT                                      | -              | (75)         |
| Inne                                             | (191)          | (40)         |
| <b>RAZEM POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>         | <b>(1 133)</b> | <b>(576)</b> |

## 8. Przychody finansowe

| 8.1 - Przychody finansowe                             | Na dzień     | Na dzień     |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                       | 31.12.2009   | 31.12.2008   |
| Odsetki zarachowane                                   | 2 470        | 3 455        |
| Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi      | 603          | -            |
| Dywidendy otrzymane                                   | -            | -            |
| Wzrost udziału w kapitale własnym jednostek zależnych | 483          | -            |
| <b>RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE</b>                      | <b>3 556</b> | <b>3 455</b> |

Przychody finansowe składają się z odsetek uzyskanych z lokat bankowych oraz przychodów wynikających z różnic kursowych.

## 9. Koszty finansowe

| 9.1 - Koszty finansowe                           | Na dzień       | Na dzień        |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------------|
|                                                  | 31.12.2009     | 31.12.2008      |
| Odsetki naliczone                                | (3 279)        | (5 004)         |
| Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi | -              | (5 751)         |
| Pozostałe                                        | (62)           | (1)             |
| Prowizje od kredytów                             | (27)           | (23)            |
| <b>RAZEM KOSZTY FINANSOWE</b>                    | <b>(3 368)</b> | <b>(10 779)</b> |

Na koszty finansowe składają się przede wszystkim odsetki zapłacone od udzielonych kredytów bankowych.

## 10. Podatek dochodowy

| 10.1 - Podatek dochodowy       | Na dzień     | Na dzień       |
|--------------------------------|--------------|----------------|
|                                | 31.12.2009   | 31.12.2008     |
| Bieżący podatek dochodowy      | (21)         | (1 787)        |
| Odroczony podatek dochodowy    | (447)        | 404            |
| <b>RAZEM PODATEK DOCHODOWY</b> | <b>(468)</b> | <b>(1 383)</b> |

| 10.2 - Podatek dochodowy - wyjaśnienie różnic między podatkiem obliczonym według stawki obowiązującej o podatkiem wykazanym | Na dzień     | Na dzień       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
|                                                                                                                             | 31.12.2009   | 31.12.2008     |
| <b>ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM</b>                                                                                            | <b>3 900</b> | <b>2 675</b>   |
| - plus zysk / (strata) uwzględniona w działalności zaniechanej                                                              |              | (4 206)        |
| Podatek dochodowy według stawki obowiązującej w okresie (19%)                                                               | (131)        | 250            |
| <b>Podatek od różnic trwałych między zyskiem bilansowym a podstawą opodatkowania</b>                                        | <b>(352)</b> | <b>(118)</b>   |
| Podatek z tytułu kosztów stanowiących trwałą różnicę                                                                        | (353)        | (1 666)        |
| Podatek z tytułu przychodów stanowiących trwałą różnicę                                                                     | 1            | 1 533          |
| Pozostałe tytuły trwałe NKUP                                                                                                | -            | (1)            |
| Strata lat ubiegłych                                                                                                        | -            | 17             |
| Odsetki niezapłacone                                                                                                        | -            | (1)            |
| <b>Podatek od różnic przejściowych nie uwzględnionych przy obliczaniu odroczonego podatku dochodowego</b>                   | <b>15</b>    | <b>(1 515)</b> |
| Rozwiązanie rezerw i odpisów aktualizujących                                                                                | -            | 90             |
| Wynagrodzenia wypłacone z lat poprzednie                                                                                    | -            | 4              |
| Odsetki zapłacone za lata poprzednie                                                                                        | -            | -              |
| Utworzenie po raz pierwszy aktywów na podatek odroczone z tytułu nierozliczonych strat za lata ubiegłe                      | 250          | (229)          |
| Rozliczenie ujemnej wartości firmy                                                                                          | -            | 384            |
| Straty podatkowe za lata poprzednie rozliczone w okresie                                                                    | -            | 206            |
| Ograniczenie wartości aktywów na odroczone podatek dochodowy do wysokości spodziewanego dochodu podatkowego                 | (212)        | (915)          |
| Utworzenie po raz pierwszy rezerw na podatek odroczone za lata ubiegłe                                                      | -            | (197)          |
| Nie utworzone rezerwy na ODPD (dodatnie różnice kursowe)                                                                    | -            | (56)           |
| Nie utworzona rezerwa na ODPD (z tytułu wzrostu wartości udziałów, które będą realizowane poprzez wypłaty dywidendy)        | -            | -              |
| Nie utworzona aktywa na ODPD (z tytułu odpisu wartości udziałów)                                                            | -            | (4)            |
| Pozostałe różnice przejściowe nie uwzględnione w kalkulacji podatku dochodowego                                             | (23)         | (798)          |
| <b>Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu finansowym</b>                                                                 | <b>(468)</b> | <b>(1 383)</b> |

| 10.3 - Odroczonego podatek dochodowy                                       | Okres bieżący |                | Okres porównywany |                |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-------------------|----------------|
|                                                                            | Stan na dzień | Wpływ na wynik | Stan na dzień     | Wpływ na wynik |
|                                                                            | 2009-12-31    | 2009-12-31     | 2008-12-31        | 2008-12-31     |
| Aktywa z tytułu ODPD                                                       | Wartość       | Wartość        | Wartość           | Wartość        |
| Odpisy aktualizujące i przeszacowanie aktywów finansowych (długoterminowe) | -             | (63)           | 63                | (1 480)        |
| Odsetki                                                                    | 689           | 445            | 244               | 167            |
| Leasing                                                                    | (895)         | (1 166)        | 271               | 258            |
| Odpisy aktualizujące należności                                            | 127           | 79             | 48                | 16             |
| Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe                                       | 343           | (2)            | 345               | 278            |
| Nie wypłacone wynagrodzenia i ZUS                                          | 70            | 38             | 32                | (363)          |
| Strata podatkowa                                                           | 7 004         | 2 569          | 4 435             | 1 479          |
| Wartość netto skapitaliz.kosztów rozwoju                                   | 64            | (1 221)        | 1 285             | 1 061          |
| Zmniejszenie wartości inwestycji                                           | 273           | 87             | 186               | 20             |
| Pozostałe                                                                  | 1 044         | 1 035          | 9                 | (36)           |
| <b>AKTYWA Z TYTUŁU ODPD RAZEM:</b>                                         | <b>8 719</b>  | <b>1 801</b>   | <b>6 918</b>      | <b>1 400</b>   |
| Rezerwa z tytułu ODPD                                                      | Wartość       | Wartość        | Wartość           | Wartość        |
| Przeszacowanie aktywów finansowych                                         | -             | 5              | 5                 | 1 131          |
| Naliczone, nie otrzymane odsetki                                           | 1 340         | (702)          | 638               | (506)          |
| Środki trwałe i WNiP                                                       | 20            | 7              | 27                | (27)           |
| Amortyzacja podatkowa                                                      | (96)          | 128            | 32                | 8              |
| Leasing                                                                    | 23            | (23)           | -                 | 3              |
| Zwiększenie wartości inwestycji                                            | 9 260         | (1 636)        | 7 624             | (1 605)        |
| Rozliczenia międzyokresowe przychodów                                      | 7             | (7)            |                   |                |
| Pozostałe                                                                  | 20            | (20)           |                   |                |
| <b>REZERWA Z TYTUŁU ODPD RAZEM:</b>                                        | <b>10 574</b> | <b>(2 248)</b> | <b>8 326</b>      | <b>(996)</b>   |

W pozycji podatek dochodowy rachunku wyników Grupa prezentuje skumulowaną wartość bieżącego podatku bieżącego stanowiącego zobowiązanie budżetowe oraz wartość podatku, jaki zostanie zapłacony w przyszłości jeśli zyski wykazane w ujęciu bilansowym zostaną zrealizowane w ujęciu prawa podatkowego. Uzgodnienie różnic pomiędzy wynikiem bilansowym przed opodatkowaniem oraz rzeczywistym obciążeniem podatkowym prezentuje tabela 10.2 natomiast wykaz tytułów składających się na wartość aktywa oraz rezerwy podatku odroczonego prezentuje nota 10.3.

| <b>10.4 - Przychody i koszty działalności zaniechanej dla wykonania przekształceń 2008</b> | <b>Na dzień<br/>2009-12-31</b> | <b>Na dzień<br/>2008-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów                                     | 2 028                          | 6 081                          |
| Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów                                          | (2 828)                        | (7 476)                        |
| Koszty sprzedaży                                                                           | (362)                          | (789)                          |
| Koszty ogólnego zarządu                                                                    | (970)                          | (879)                          |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych        | -                              | (12)                           |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                             | 892                            | 250                            |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                | (1 438)                        | (1 006)                        |
| Przychody finansowe                                                                        | 15                             | 54                             |
| Koszty finansowe                                                                           | (309)                          | (429)                          |
| Podatek dochodowy bieżący                                                                  | -                              | -                              |
| Podatek dochodowy odroczony                                                                | -                              | -                              |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>                                      | <b>(2 972)</b>                 | <b>(4 206)</b>                 |

## 11. Rzeczowe aktywa trwałe

| <b>11.1 - Rzeczowe aktywa trwałe</b>  | <b>Na dzień<br/>2009-12-31</b> | <b>Na dzień<br/>2008-12-31</b> |
|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Grunty                                | -                              | -                              |
| Prawo wieczystego użytkowania gruntów | 98                             | 98                             |
| Budynki i budowle                     | 942                            | 1 309                          |
| Urządzenia techniczne i maszyny       | 1 791                          | 1 564                          |
| Środki transportu                     | 1 155                          | 599                            |
| Pozostałe środki trwałe               | 700                            | 757                            |
| Środki trwałe w budowie               | 573                            | 941                            |
| <b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE RAZEM:</b>  | <b>5 259</b>                   | <b>5 268</b>                   |

| 11.2 - Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym    | Prawo wieczystego użytkowania | Budynki i budowle | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Razem         |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| <b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>        | <b>98</b>                     | <b>3 293</b>      | <b>4 111</b>                    | <b>1 054</b>      | <b>1 423</b>            | <b>1 032</b>            | <b>11 011</b> |
| Przyjęcia ze środków trwałych w budowie                   | -                             | 223               | 230                             | -                 | 11                      | (464)                   | -             |
| Nabycia bezpośrednie                                      | -                             | 101               | 315                             | 859               | 290                     | 97                      | 1 662         |
| Zmniejszenia z tytułu sprzedaży                           | -                             | -                 | (29)                            | (180)             | (104)                   | -                       | (313)         |
| Zmniejszenia z tytułu likwidacji                          | -                             | (42)              | (86)                            | -                 | (8)                     | -                       | (136)         |
| <b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>          | <b>98</b>                     | <b>3 575</b>      | <b>4 541</b>                    | <b>1 733</b>      | <b>1 612</b>            | <b>665</b>              | <b>12 224</b> |
| <b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>               | <b>-</b>                      | <b>1 944</b>      | <b>2 385</b>                    | <b>445</b>        | <b>650</b>              | <b>-</b>                | <b>5 424</b>  |
| Zwiększenie amortyzacji za okres                          | -                             | 644               | 466                             | 227               | 317                     | -                       | 1 654         |
| Reklasyfikacje                                            | -                             | -                 | -                               | -                 | -                       | -                       | -             |
| Zmniejszenia z tytułu sprzedaży                           | -                             | -                 | (23)                            | (93)              | (32)                    | -                       | (148)         |
| Zmniejszenia z tytułu likwidacji                          | -                             | (2)               | (83)                            | -                 | (58)                    | -                       | (143)         |
| <b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>                 | <b>-</b>                      | <b>2 586</b>      | <b>2 745</b>                    | <b>579</b>        | <b>877</b>              | <b>-</b>                | <b>6 787</b>  |
| <b>Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu</b> | <b>-</b>                      | <b>40</b>         | <b>162</b>                      | <b>10</b>         | <b>16</b>               | <b>91</b>               | <b>319</b>    |
| Zwiększenia w ciągu okresu                                | -                             | 76                | 189                             | 81                | 41                      | 1                       | 388           |
| Zmniejszenia z tytułu sprzedaży                           | -                             | -                 | -                               | -                 | (2)                     | -                       | (2)           |
| Zmniejszenia z tytułu likwidacji                          | -                             | (29)              | (11)                            | (73)              | (7)                     | -                       | (120)         |
| Rozwiązanie odpisów                                       | -                             | (40)              | (335)                           | (19)              | (13)                    | -                       | (407)         |
| <b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b>   | <b>-</b>                      | <b>47</b>         | <b>5</b>                        | <b>(1)</b>        | <b>35</b>               | <b>92</b>               | <b>178</b>    |
| <b>Wartość netto na koniec okresu</b>                     | <b>98</b>                     | <b>942</b>        | <b>1 791</b>                    | <b>1 155</b>      | <b>700</b>              | <b>573</b>              | <b>5 259</b>  |

| 11.3 - Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym | Prawo wieczystego użytkowania | Budynki i budowle | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Razem         |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| <b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>                | <b>98</b>                     | <b>1 896</b>      | <b>3 364</b>                    | <b>793</b>        | <b>1 019</b>            | <b>160</b>              | <b>7 330</b>  |
| Przyjęcia ze środków trwałych w budowie                           | -                             | -                 | -                               | -                 | -                       | (1)                     | (1)           |
| Nabycia bezpośrednie                                              | -                             | 1 397             | 657                             | 330               | 590                     | 873                     | 3 847         |
| Reklasyfikacje                                                    | -                             | -                 | 181                             | 86                | 23                      | -                       | 290           |
| Zmniejszenia z tytułu sprzedaży                                   | -                             | -                 | (77)                            | (40)              | (152)                   | -                       | (269)         |
| Zmniejszenia z tytułu likwidacji                                  | -                             | -                 | (14)                            | (115)             | (57)                    | -                       | (186)         |
| <b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>                  | <b>98</b>                     | <b>3 293</b>      | <b>4 111</b>                    | <b>1 054</b>      | <b>1 423</b>            | <b>1 032</b>            | <b>11 011</b> |
| <b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>                       | <b>-</b>                      | <b>1 319</b>      | <b>1 483</b>                    | <b>258</b>        | <b>359</b>              | <b>-</b>                | <b>3 419</b>  |
| Zwiększenie amortyzacji za okres                                  | -                             | 625               | 654                             | 284               | 383                     | -                       | 1 946         |
| Reklasyfikacje                                                    | -                             | -                 | 289                             | -                 | 23                      | -                       | 312           |
| Zmniejszenia z tytułu sprzedaży                                   | -                             | -                 | (29)                            | (33)              | (63)                    | -                       | (125)         |
| Zmniejszenia z tytułu likwidacji                                  | -                             | -                 | (12)                            | (64)              | (52)                    | -                       | (128)         |
| <b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>                         | <b>-</b>                      | <b>1 944</b>      | <b>2 385</b>                    | <b>445</b>        | <b>650</b>              | <b>-</b>                | <b>5 424</b>  |
| <b>Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu</b>         | <b>-</b>                      | <b>-</b>          | <b>-</b>                        | <b>-</b>          | <b>-</b>                | <b>-</b>                | <b>-</b>      |
| Zwiększenia w ciągu okresu                                        | -                             | 40                | 172                             | 10                | 16                      | 91                      | 329           |
| Zmniejszenia z tytułu likwidacji                                  | -                             | -                 | (10)                            | -                 | -                       | -                       | (10)          |
| <b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b>           | <b>-</b>                      | <b>40</b>         | <b>162</b>                      | <b>10</b>         | <b>16</b>               | <b>91</b>               | <b>319</b>    |
| <b>Wartość netto na koniec okresu</b>                             | <b>98</b>                     | <b>1 309</b>      | <b>1 564</b>                    | <b>599</b>        | <b>757</b>              | <b>941</b>              | <b>5 268</b>  |

## 12. Nieruchomości inwestycyjne

| 12.1 - Nieruchomości inwestycyjne             | Na dzień       | Na dzień       |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                               | 2009-12-31     | 2008-12-31     |
| Biurowe                                       | 20 068         | 19 645         |
| Logistyczne                                   | 48 360         | 48 898         |
| Handlowe                                      | 89 909         | 86 308         |
| Mieszkaniowe                                  | -              | 546            |
| Grunty                                        | 4 217          | 4 300          |
| Zaliczki na poczet inwestycji w nieruchomości | -              | -              |
| <b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE RAZEM:</b>      | <b>162 554</b> | <b>159 697</b> |

| 12.2 - Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym | Biurowe       | Logistyczne   | Handlowe      | Mieszkaniowe | Grunty       | Razem          |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|----------------|
| <b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>         | <b>19 645</b> | <b>48 898</b> | <b>86 308</b> | <b>546</b>   | <b>4 300</b> | <b>159 697</b> |
| Nabycia bezpośrednie                                       | 620           | 34            | 2             | -            | 40           | 696            |
| Reklasyfikacje                                             | -             | -             | -             | -            | -            | -              |
| Zmniejszenia z tytułu sprzedaży                            | -             | -             | -             | (546)        | -            | (546)          |
| Zmniejszenia i zwiększenia wynikające z przeszacowania     | (197)         | (572)         | 3 599         | -            | (123)        | 2 707          |
| <b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>           | <b>20 068</b> | <b>48 360</b> | <b>89 909</b> | <b>-</b>     | <b>4 217</b> | <b>162 554</b> |
| <b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>                | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>       |
| <b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>                  | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>       |
| <b>Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>       |
| <b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b>    | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>       |
| <b>Wartość netto na koniec okresu</b>                      | <b>20 068</b> | <b>48 360</b> | <b>89 909</b> | <b>-</b>     | <b>4 217</b> | <b>162 554</b> |

| 12.3 - Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym | Biurowe       | Logistyczne   | Handlowe      | Mieszkaniowe  | Grunty       | Razem          |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| <b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>                    | <b>20 950</b> | <b>29 148</b> | <b>85 483</b> | <b>45 835</b> | <b>7 412</b> | <b>188 828</b> |
| Nabycia bezpośrednie                                                  | 166           | 12 050        | 620           | -             | -            | 12 836         |
| Reklasyfikacje                                                        | -             | -             | -             | 546           | -            | 546            |
| Zmniejszenia z tytułu sprzedaży                                       | -             | -             | -             | (54 984)      | -            | (54 984)       |
| Zmniejszenia z tytułu likwidacji                                      | -             | -             | -             | -             | -            | -              |
| Zmniejszenia i zwiększenia wynikające z przeszacowania                | (1 471)       | 7 700         | 205           | 9 149         | (3 112)      | 12 471         |
| <b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>                      | <b>19 645</b> | <b>48 898</b> | <b>86 308</b> | <b>546</b>    | <b>4 300</b> | <b>159 697</b> |
| <b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>                           | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>-</b>       |
| <b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>                             | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>-</b>       |
| <b>Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu</b>             | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>-</b>       |
| <b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b>               | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>-</b>       |
| <b>Wartość netto na koniec okresu</b>                                 | <b>19 645</b> | <b>48 898</b> | <b>86 308</b> | <b>546</b>    | <b>4 300</b> | <b>159 697</b> |

Nieruchomość w Środzie Wielkopolskiej w sprawozdaniu skonsolidowanym jest reklasyfikowana do rzeczowych aktywów trwałych ponieważ jest używana przez inną spółkę Grupy (Rodę) w celach produkcyjnych. W związku z tym nieruchomość ta jest wyceniona w sprawozdaniu z sytuacji finansowej skonsolidowanym w wartości nabycia (historycznej) pomniejszonej o umorzenie

Wycena nieruchomości będących w posiadaniu TUP Property S.A. oparta została o wiele zmiennych i niezależnych od Spółki czynników, które odzwierciedlają bieżącą sytuację rynkową.

| Adres i rodzaj obiektu                            | Wartość bilansowa przed wyceną | Stopa kapitalizacji | Wycena         | Zmiana wartości |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|
| <b>Komercyjne</b>                                 |                                |                     |                |                 |
| Tychy, Al. Jana Pawła II 16/18 - galeria handlowa | 56 444                         | 7,90%               | 54 436         | -2 008          |
| Katowice ul. Uniwersytecka 12                     | 6 219                          | 8,00%               | 6 682          | 464             |
| Kołobrzeg, ul. Wojska Polskiego 5                 | 5 017                          | 8,60%               | 4 857          | -160            |
| Łańcut ul. Piłsudskiego 52                        | 1 806                          | 8,60%               | 1 914          | 109             |
| Nowy Sącz ul. Batalionów Chłop. 25                | 4 224                          | 8,80%               | 4 251          | 27              |
| Ostrzeszów ul. Sportowa 1                         | 1 565                          | 8,60%               | 1 550          | -16             |
| Syców ul. Kolejowa 1                              | 1 660                          | 8,60%               | 1 643          | -17             |
| Warszawa, ul. Belgradzka 18                       | 3 402                          | 7,80%               | 3 207          | -195            |
| Warszawa, ul. Bartycka 26                         | 2 572                          | 8,40%               | 4 984          | 2 413           |
| Zabrze ul. Wolności 480                           | 5 657                          | 8,80%               | 5 555          | -102            |
| Głuchowo ul. Komornicka 16                        | 3 056                          | 9,10%               | 3 493          | 437             |
| <b>suma</b>                                       | <b>91 622</b>                  |                     | <b>92 572</b>  | <b>952</b>      |
| <b>Biurowe</b>                                    |                                |                     |                |                 |
| Gdańsk ul. Jana Pawła II 20                       | 13 952                         | 8,80%               | 12 841         | -1 111          |
| Ożarów ul. Konotopska 4                           | 4 628                          | 8,70%               | 7 234          | 2 606           |
| <b>suma</b>                                       | <b>18 580</b>                  |                     | <b>20 075</b>  | <b>1 495</b>    |
| <b>Logistyczne</b>                                |                                |                     |                |                 |
| Katowice ul. Bażantów 35                          | 20 560                         | 8,60%               | 21 186         | 625             |
| Pruszków, ul. Traktowa 6                          | 11 276                         | 9,80%               | 7 786          | -3 490          |
| <b>suma</b>                                       | <b>31 836</b>                  |                     | <b>28 972</b>  | <b>-2 865</b>   |
| <b>Produkcyjne</b>                                |                                |                     |                |                 |
| Środa Wlkp. ul. Mała Klasztorna 3                 | 982                            | 13,50%              | 719            | -263            |
| <b>Pozostałe</b>                                  |                                |                     |                |                 |
| Bedzin, ul. Zwycięstwa 12 -lokal użytkowy         | 590                            | -                   | 793            | 203             |
| Katowice ul. Bażantów 35 (dz. niezabud.)          | 10 570                         | -                   | 8 811          | -1 759          |
| Głuchowo ul. Komornicka 16, park                  | -                              | -                   | 2 589          | 2 589           |
| Środa Wlkp. Jażdżewskiego - dz.zabudowana         | -                              | -                   | 750            | 750             |
| Pruszków, ul. Przejazdowa 17 (dz.niezabudowana)   | 3 049                          | -                   | 4 496          | 1 447           |
| Gajec (dz.niezabudowana)                          | 303                            | -                   | 503            | 200             |
| Zakroczym, Poligon                                | 4 037                          | -                   | 3 713          | -324            |
| <b>suma</b>                                       | <b>18 549</b>                  | -                   | <b>21 655</b>  | <b>3 106</b>    |
| <b>RAZEM</b>                                      | <b>161 569</b>                 |                     | <b>163 993</b> | <b>2 425</b>    |

Zarząd spółki zależnej TUP Property sporządził we własnym zakresie wycenę nieruchomości na dzień 31 grudnia 2009 r. metodą dochodową, wykorzystując projekcję przepływu środków pieniężnych z nieruchomości zdyskontowanego współczynnikiem dyskonta wynikającym z aktualnych warunków rynkowych i warunków konkretnej nieruchomości przyjmując jako parametry wejściowe wyceny:

- strumień przychodów z najmu wynikający z umów najmu obowiązujących na dzień wyceny
- rezerwę na przewidywane koszty remontów oraz zarządzania nieruchomościami w wysokości 3% przychodu
- współczynnik dyskonta indywidualnie dobrany dla każdej nieruchomości:
  - od 8,0% - dla nieruchomości o przeznaczeniu handlowym

- do 13,5% - dla nieruchomości o przeznaczeniu produkcyjnym

W przypadku nieruchomości gdzie zawarte umowy wynajmu określają przychód denominowany w Euro, został on przeliczany na złote po kursie średnim NBP ogłoszonym na dzień bilansowy.

Dodatkowo, w przypadku obiektów, które pozostają tymczasowo nie wynajęte przyjęto aktualnie obowiązujące na rynku lokalnym stawki czynszu w celu ustalenia przychodu, który mógłby być generowany przez te powierzchnie, przy czym założono również szacunkowo udział powierzchni nie wynajętych w stosunku do powierzchni użytkowych ogółem na poziomie 10%. Tak oszacowany przychód został dodany do faktycznie osiągniętych przychodów z zawartych umów najmu. Tym samym Zarząd przyjął założenie, że czasowy brak najemcy nie stanowi podstawy do obniżania dochodu z nieruchomości stanowiącego podstawę jej wyceny, ponieważ jest już uwzględniony w stopie dyskontowej jako element ryzyka, za którą potencjalny inwestor pobiera premię.

Wyliczony w powyższy sposób dochód podzielono przez stopę kapitalizacji, która została określona w oparciu o minimalną i maksymalną rynkową stopę kapitalizacji na podstawie odnotowanych transakcji oraz trendów rynkowych oraz przy uwzględnieniu indywidualnych cech nieruchomości.

Nakłady poniesione na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Bartyckiej 26 zostały wycenione w analogiczny sposób jak pracujące nieruchomości inwestycyjne, z tą jednak różnicą, że od przychodów operacyjnych zostały odjęte koszty eksploatacyjne oraz kwota rocznego czynszu dzierżawnego, należnego właścicielowi nieruchomości Budexpo Sp. z o.o. Umowa dzierżawy z Budexpo Sp. z o.o. została zawarta na czas nieokreślony z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą ze stron za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Nieruchomości nie pracujące wycenione zostały metodą porównawczą, metodą dochodową, poprzez podejście mieszane bądź metodą likwidacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

### 13. Wartości niematerialne i prawne

| 13.1 - Wartości niematerialne i prawne        | Na dzień   | Na dzień   |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
| Patenty i licencje                            | 24         | 30         |
| Koszty prac rozwojowych                       | 6          | 6          |
| Oprogramowanie komputerów                     | 204        | 300        |
| Wartości niematerialne w budowie              | 242        | 41         |
| <b>WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE RAZEM:</b> | <b>476</b> | <b>377</b> |

| 13.2 - Wartości niematerialne i prawne w okresie sprawozdawczym | Patenty i licencje | Koszty prac rozwojowych | Oprogramowanie | Zaliczki na poczet WNiP | Razem        |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|----------------|-------------------------|--------------|
| <b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>              | <b>30</b>          | <b>1 206</b>            | <b>798</b>     | <b>41</b>               | <b>2 075</b> |
| Nabycie                                                         | -                  | -                       | 58             | 231                     | 289          |
| Reklasyfikacje                                                  | -                  | -                       | (10)           | (30)                    | (40)         |
| <b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>                | <b>30</b>          | <b>1 206</b>            | <b>846</b>     | <b>242</b>              | <b>2 324</b> |
| Wartość umorzenia na początek okresu                            | -                  | -                       | 496            | -                       | 496          |
| Zwiększenie amortyzacji za okres                                | 6                  | -                       | 133            | -                       | 139          |
| Wartość umorzenia na koniec okresu                              | 6                  | -                       | 629            | -                       | 635          |
| Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu              | -                  | 1 200                   | 2              | -                       | 1 203        |
| <b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b>         | <b>-</b>           | <b>1 200</b>            | <b>13</b>      | <b>-</b>                | <b>1 213</b> |
| <b>Wartość netto na koniec okresu</b>                           | <b>24</b>          | <b>6</b>                | <b>204</b>     | <b>242</b>              | <b>476</b>   |

| 13.3 - Wartości niematerialne i prawne w poprzednim okresie sprawozdawczym | Patenty i licencje | Koszty prac rozwojowych | Oprogramowanie | Zaliczki na poczet WNI | Razem |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|----------------|------------------------|-------|
| <b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>                         | -                  | 1 206                   | 567            | -                      | 1 773 |
| Nabycie                                                                    | 30                 | -                       | 262            | 41                     | 333   |
| Reklasyfikacje                                                             | -                  | -                       | -              | -                      | -     |
| Zmniejszenia z tytułu sprzedaży                                            | -                  | -                       | (2)            | -                      | (2)   |
| Zmniejszenia z tytułu likwidacji                                           | -                  | -                       | (28)           | -                      | (28)  |
| <b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>                           | 30                 | 1 206                   | 799            | 41                     | 2 076 |
| <b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>                                | -                  | -                       | 224            | -                      | 224   |
| Zwiększenie amortyzacji za okres                                           | -                  | -                       | 296            | -                      | 296   |
| Reklasyfikacje                                                             | -                  | -                       | -              | -                      | -     |
| Zmniejszenia z tytułu sprzedaży                                            | -                  | -                       | (2)            | -                      | (2)   |
| Zmniejszenia z tytułu likwidacji                                           | -                  | -                       | (22)           | -                      | (22)  |
| <b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>                                  | -                  | -                       | 496            | -                      | 496   |
| <b>Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu</b>                  | -                  | 1 200                   | 4              | -                      | 1 204 |
| Zwiększenia w ciągu okresu                                                 | -                  | -                       | 2              | -                      | 2     |
| Zmniejszenia z tytułu likwidacji                                           | -                  | -                       | (4)            | 1                      | (3)   |
| <b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b>                    | -                  | 1 200                   | 2              | 1                      | 1 203 |
| <b>Wartość netto na koniec okresu</b>                                      | 30                 | 6                       | 301            | 40                     | 377   |

| 13a.1 - Wartość firmy                  | Okres bieżący |                  |                   | Okres porównywany 31.12.2008 |                  |                   |
|----------------------------------------|---------------|------------------|-------------------|------------------------------|------------------|-------------------|
|                                        | Wartość       | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa | Wartość                      | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa |
| <b>Odpisy dodatniej wartości firmy</b> | 4 703         | (366)            | 4 337             | 4 730                        | (27)             | 4 703             |
| Duncon Bikes Sp. z o.o.                |               |                  | -                 | 12                           | (12)             |                   |
| TG Investments Sp. z o.o.              |               |                  | -                 | 15                           | (15)             |                   |
| X-press Couriers Sp. z o.o.            | 4 703         | (366)            | 4 337             | 4 703                        | -                | 4 703             |
| <b>Odpisy ujemnej wartości firmy</b>   | -             | -                | -                 | -                            | -                | -                 |
| <b>RAZEM WARTOŚĆ FIRMY:</b>            | <b>4 703</b>  | <b>(366)</b>     | <b>4 337</b>      | <b>4 730</b>                 | <b>(27)</b>      | <b>4 703</b>      |

| 13a.2 Wartość firmy - zmiany                      | Na dzień     | Na dzień     |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                   | 2009-12-31   | 2008-12-31   |
| <b>Wartość na początek okresu</b>                 | 4 703        | -            |
| Wartość firmy z tytułu zmian w Grupie Kapitałowej |              | 4 730        |
| Odpisy aktualizujące                              | (366)        | (27)         |
| <b>WARTOŚĆ FIRMY NA KONIEC OKRESU</b>             | <b>4 337</b> | <b>4 703</b> |

Z rozliczenia nabycia spółki X-press Couriers przez Data Logistics, które nastąpiło 4 lipca 2008 roku powstała dodatnia wartość firmy w kwocie 4 703 tys. zł. Rozliczenie nabycia wykonano na podstawie audytowanego sprawozdania finansowego Spółki X-press Couriers sporządzonego na dzień 30 czerwca 2008.

Przeprowadzony test na utratę wartości w dacie nabycia nie wykazał konieczności utworzenia odpisu wartości firmy.

W grudniu 2009 roku dokonano ponownego testu na utratę wartości opierając się na następujących danych:

1. Pięcio-letniej prognozie wyników połączonych przedsiębiorstw X-press Couriers i Data Logistics, które zgodnie z realizowanym planem połączenia połączą się w początkach 2010

- roku. Prognoza wyników sporządzona została na podstawie planowanego rozwoju spółki, przyszłych warunków rynkowych uwzględniających dotychczasowe wyniki, a także przy założeniu realizacji planowanych nakładów inwestycyjnych oraz pozyskania finansowania w kwocie 489 tys. zł. na zaplanowane inwestycje. Zdaniem Zarządu istnieje wysokie prawdopodobieństwo realizacji prognoz i założeń przyjętych do wyceny.
2. Jako wartość odzyskiwalną aktywa wartości firmy uznano wartość godziwą pojedynczego składnika aktywów - **wartość udziałów połączonych jednostek wycenionych na kwotę 8 657 tys. zł** na dzień 1 listopada 2009 roku. Powyższe podejście oparto o MSR 36 par.22 i 67
  3. Wartość udziałów połączonych jednostek określona została przez ekspertów z wykorzystaniem metody FCF (Free Cash Flow to Firm) zdyskontowanych ważonym kosztem kapitału w przedziale od 16,5% na początku prognozy do 11,30% na końcu 5-cio letniego okresu prognozy.
  4. Powyżej określony pojedynczy składnik aktywów będący pod kontrolą Grupy TUP jest aktywem mogącym generować przepływy pieniężne na dwa sposoby:
    - a. poprzez przepływy pochodzące z działalności przedsiębiorstwa spółki, które będą dystrybuowane do udziałowców w postaci dywidendy (czyli bez obciążenia podatkiem dochodowym), lub;
    - b. poprzez przepływy pochodzące ze sprzedaży udziałów w przedsiębiorstwie - które w ramach rynkowej transakcji zawartej między zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami (MSR 36.52) powinny być identyczne do tych określonych w pkt. a. powyżej.
  5. W realizowanym teście na utratę wartości 100% wartości przepływów określonych w pkt. 2 powyżej przyporządkowano do wartości bilansowej aktywów netto przedsiębiorstwa X-press Couriers i Data Logistics /po eliminacji sald występujących pomiędzy tymi jednostkami/ - obejmujących:
    - a. **aktywa netto X-press Couriers w kwocie [minus] - 1 251 tys. zł.** , ustalone wg danych ze sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2009 roku, oraz;
    - b. przypisaną do tych aktywów netto **wartość firmy** powstałą przy nabyciu kontrolnego pakietu udziałów w przedsiębiorstwie X-press Couriers (MSR 36.80) w ubruttowionej *(powiększonej o udział przypisany mniejszości)* **kwocie 8 267 tys. zł**
    - c. **aktywa netto Data Logistics**, pomniejszone o udziały w X-press Couriers, **w kwocie netto 2 283 tys. zł.**
  6. Dla ustalenia wartości odzyskiwalnej nie pomniejszono wyceny wynikającej ze zdyskontowanych przepływów o koszty zbycia ponieważ uznano, że przy obydwu metodach realizacji przepływów (4a lub 4b) koszty zbycia będą kwotowo nieistotne.
  7. Porównując wartość odzyskiwalną (pkt.2) z wartością bilansową (pkt.5) ustalono wartość nadwyżki wartości bilansowych w kwocie 643 tys. zł. – z której 56,88% w kwocie 366 tys. zł. przypisano dla Grupy Kapitałowej TUP dokonując odpisu aktualizującego wartość firmy o tę kwotę. Szczegóły obliczenia zawiera poniższa tabela:

**Test na utratę wartości goodwill z nabycia X-press Couriers dla sprawozdania GK TUP sporządzonego na dzień 2009-12-31 (dane w tys. zł)**

| Ośrodek generujący przepływy / Pozycja                 | Udział |        | Wart. Bilansowa | Udział | Wart. odzyskiwalna |
|--------------------------------------------------------|--------|--------|-----------------|--------|--------------------|
| Goodwill dot. XPC                                      | 56,88% | 4 702  |                 |        |                    |
| Goodwill ubruttowiony zgodnie z MSR 36.92              | 100%   |        | 8 267           |        |                    |
| Wartość aktywów netto DL                               |        | 6 685  |                 |        |                    |
| Minus salda dot XPC: udziały                           |        | -4 402 |                 |        |                    |
| Wartość aktywów netto przedsiębiorstwa DL              |        |        | 2 283           |        |                    |
| Wartość aktywów netto przedsiębiorstwa XPC             |        |        | -1 251          |        | 8 657              |
| Minus koszty zbycia                                    |        |        | n/a             |        | 0                  |
| <b>RAZEM</b>                                           |        |        | <b>9 300</b>    |        | <b>8 657</b>       |
| <b>Odpis tyt. utraty wartości zgodnie z MSR 36.104</b> |        |        | <b>643</b>      |        |                    |
| <b>Odpis przypisany dla GK TUP zgodnie z MSR 36.93</b> |        |        | <b>366</b>      | 56,88% |                    |
| - wartość odpisów ujętych w okresach wcześniejszych    |        |        | 0               |        |                    |
| <b>Odpis do zaewidencjonowania w wyniku okresu</b>     |        |        | <b>366</b>      |        |                    |

## 14. Akcje i udziały

### 14.1. Akcje i udziały

| 14.1 - Akcje i udziały                  | Siedziba | Wartość bez pomniejszania o odpisy |              | % posiadanych udziałów/<br>% posiadanych głosów |                 | Metoda wyceny   |
|-----------------------------------------|----------|------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                         |          | 2009-12-31                         | 2008-12-31   | 2009-12-31                                      | 2008-12-31      |                 |
| Nazwa jednostki                         |          |                                    |              |                                                 |                 |                 |
| Polska Agencja Informacyjna S.A. (PAGI) | Warszawa | 746                                | 746          | 23,95% / 15,35%                                 | 23,95% / 15,35% | Praw własności  |
| Polkombi S.A.                           | Warszawa | 2                                  | 2            | 0,04%                                           | 0,04%           | Wartość godziwa |
| DunCon Bikes Sp. z o.o.                 | Warszawa | 257                                | 257          | 46,53%                                          | 49,00%          | Wartość godziwa |
| <b>Razem wartość brutto</b>             |          | <b>1 005</b>                       | <b>1 005</b> |                                                 |                 |                 |

### 14.2. Odpisy aktualizujące akcje i udziały

| 14.2 - Przeszacowania posiadanych udziałów i akcji do wartości godziwej | Okres bieżący                      |                  |                                  | Okres porównywany                  |                  |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------|----------------------------------|
| Nazwa jednostki                                                         | Wartość odpisów na początek okresu | Zmiany w okresie | Wartość odpisów na koniec okresu | Wartość odpisów na początek okresu | Zmiany w okresie | Wartość odpisów na koniec okresu |
| Polska Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)                                 | (345)                              | 102              | (243)                            | (746)                              | 401              | (345)                            |
| Polkombi S.A.                                                           | (2)                                | -                | (2)                              | (2)                                | -                | (2)                              |
| DunCon Sp. z o.o.                                                       | (257)                              | -                | (257)                            | -                                  | (257)            | (257)                            |
| <b>Razem wartość</b>                                                    | <b>(604)</b>                       | <b>102</b>       | <b>(502)</b>                     | <b>(748)</b>                       | <b>144</b>       | <b>(604)</b>                     |
| <b>Razem wartość bilansowa akcji i udziałów</b>                         |                                    |                  | <b>503</b>                       |                                    |                  | <b>401</b>                       |

## 15. Należności długoterminowe

| 15.1 - Należności długoterminowe                       | Okres bieżący |                      |                   | Okres porównywany |                      |                   |
|--------------------------------------------------------|---------------|----------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| Specyfikacja                                           | Wartość       | Odpisy aktualizujące | Wartość bilansowa | Wartość           | Odpisy aktualizujące | Wartość bilansowa |
| Należności wymagalne w ciągu 2 lat od dnia bilansowego | 110           | 53                   | 57                | 107               | -                    | 107               |
| Należności wymagalne od 2 do 5 lat od dnia bilansowego | 157           | -                    | 157               | -                 | -                    | -                 |
| <b>RAZEM NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE:</b>                | <b>267</b>    | <b>53</b>            | <b>214</b>        | <b>107</b>        | <b>-</b>             | <b>107</b>        |

## 16. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

| 16.1 - Pozost. długoterm. akt.finansowe          | Okres bieżący |                  |                   | Okres porównywany 31.12.2008 |                  |                   |
|--------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------------|------------------------------|------------------|-------------------|
|                                                  | Wartość       | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa | Wartość                      | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa |
| Pożyczki udzielone                               | -             | -                | -                 | 360                          | -                | 360               |
| Aktywa utrzymywane do term.wymagalności          | 6 794         | -                | 6 794             | 6 059                        | -                | 6 059             |
| <b>POZOSTAŁE DŁUGOTERM. AKT.FINANSOWE RAZEM:</b> | <b>6 794</b>  | <b>-</b>         | <b>6 794</b>      | <b>6 419</b>                 | <b>-</b>         | <b>6 419</b>      |

Kwota 6 794 tys. zł dotyczy kaucji złożonych w bankach tytułem zabezpieczenia kredytów.

## 17. Pozostałe aktywa trwałe

| 17.1 - Pozostałe aktywa trwałe                         | Na dzień   | Na dzień   |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                        | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
| Wartości niematerialne i prawne                        | -          | -          |
| Nakłady remontowe podlegające zbyciu w długim terminie | 571        | 567        |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe              | 2          | 5          |
| <b>POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE RAZEM:</b>                  | <b>573</b> | <b>572</b> |

## 18. Zapasy

| 18.1 - Zapasy                  | Okres bieżący |                  |                   | Okres porównywany 31.12.2008 |                  |                   |
|--------------------------------|---------------|------------------|-------------------|------------------------------|------------------|-------------------|
|                                | Wartość       | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa | Wartość                      | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa |
| Materiały                      | 116           | 16               | 100               | 365                          | 175              | 190               |
| Półprodukty i produkcja w toku | 63 093        | 16               | 63 077            | 62 018                       | -                | 62 018            |
| Wyroby gotowe                  | 249           | 47               | 202               | 80                           | 3                | 77                |
| Towary                         | 261           | 5                | 256               | 230                          | 5                | 225               |
| <b>RAZEM ZAPASY:</b>           | <b>63 719</b> | <b>84</b>        | <b>63 635</b>     | <b>62 693</b>                | <b>183</b>       | <b>62 510</b>     |

Na wartość półproduktów i produkcji w toku składa się wartość nakładów poniesionych na zakup nieruchomości o powierzchni 119,24 ha położonej pod Siewierzem, na której realizowany jest projekt budowy ekologicznego miasta. W związku z tym, że od 2008 roku prowadzone jest dostosowanie nieruchomości celem dokonania jej sprzedaży w dającej się przewidzieć przyszłości, nieruchomość prezentowana jest w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „zapasy”.

Dla potwierdzenia wartości bilansowej zapasów Zarząd Spółki zlecił dokonanie wyceny nieruchomości, celem określenia jej wartości rynkowej. Wyceny dokonano przy założeniu kontynuacji prowadzenia działalności inwestycyjnej na w/w nieruchomości dla zbudowania infrastruktury i ekologicznego miasta. Wynik wyceny potwierdził, że nieruchomość nie utraciła swojej wartości.

## 19. Należności

| 19.1 - Należności                                                       | Okres bieżący |                  |                   | Okres porównywany 31.12.2008 |                  |                   |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------------|------------------------------|------------------|-------------------|
|                                                                         | Wartość       | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa | Wartość                      | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa |
| Należności z tytułu dostaw i usług                                      | 3 471         | 354              | 3 117             | 4 863                        | 1 123            | 3 740             |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego                       | 361           | -                | 361               | 38                           | -                | 38                |
| Należności z tytułu pozostałych podatków, cel i ubezpieczeń społecznych | 407           | -                | 407               | 1 549                        | -                | 1 549             |
| Pozostałe należności                                                    | 29 457        | 974              | 28 483            | 26 785                       | 53               | 26 732            |
| <b>RAZEM NALEŻNOŚCI:</b>                                                | <b>33 696</b> | <b>1 328</b>     | <b>32 368</b>     | <b>33 235</b>                | <b>1 176</b>     | <b>32 059</b>     |

W pozycji pozostałe należności wykazano wierzytelność w kwocie 28 215 tys. zł od Modena Park Sp. z o.o. (dłużniczka). Wierzytelność jest zabezpieczona hipoteką na nieruchomości położonej w Poznaniu, przy ul. Jackowskiego 20-26. Spłata wierzytelności została prolongowana z 31 grudnia 2009 roku do dnia 31 marca 2010 roku. Przeprowadzona przez Zarząd analiza sytuacji finansowej dłużniczki wskazuje, że na dzień przeprowadzenia analizy nie dysponuje ona płynnością, która pozwoli jej terminowo uregulować zobowiązanie. Zarząd zwraca uwagę, że terminowe uregulowanie wskazanej wyżej wierzytelności obarczone jest znaczącą niepewnością dotyczącą możliwości pozyskania przez dłużniczkę dodatkowego finansowania, w tym od innych podmiotów z grupy kapitałowej, w której skład wchodzi dłużniczka. Z przygotowanej na dzień 4 sierpnia 2009 roku niezależnej wyceny nieruchomości, na której hipoteka zabezpiecza wierzytelność wynika, że jej rynkowa wartość ustalona metodą porównań rynkowych wynosiła 53 615 tys. zł na tamten dzień. W przypadku realizacji zamierzonego projektu ustalona niezależnie wartość nieruchomości wynosi 68 306 tys. zł. W ocenie Zarządu nie wystąpiła zmiana okoliczności rynkowych bądź stanu nieruchomości, która nie pozwalałaby uznać tej wyceny za miarodajną na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. W przypadku, gdyby dłużniczka nie pozyskała dodatkowego finansowania a nieruchomość zostałaby zbyta za cenę odpowiadającą bieżącej wartości rynkowej, strata Grupy Kapitałowej TUP S.A. wyniesie około 10 000 tys. zł (przy założeniu, że z nieruchomości w pierwszej kolejności zaspokoi się bank-kredytodawca dłużniczki). W ocenie Zarządu taki niekorzystny wariant rozwoju zdarzeń jest mało prawdopodobny, dlatego nie utworzono odpisów aktualizujących wartość wierzytelności, tym niemniej związaną z tym niepewność należy brać pod uwagę.

| 19.2 - Odpisy aktualizujące należności | Na dzień     | Na dzień     |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
|                                        | 2009-12-31   | 2008-12-31   |
| Odpisy na początek okresu              | 1 176        | 967          |
| Utworzenie                             | 531          | 396          |
| Rozwiązanie                            | (361)        | (128)        |
| Wykorzystanie                          | (18)         | (59)         |
| <b>ODPISY NA KONIEC OKRESU:</b>        | <b>1 328</b> | <b>1 176</b> |

## 20. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

| 20.1 - Pozost. krótkoterm. akt.finansowe         | Okres bieżący |                  |                   | Okres porównywany 31.12.2008 |                  |                   |
|--------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------------|------------------------------|------------------|-------------------|
| Specyfikacja                                     | Wartość       | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa | Wartość                      | Odpisy aktualiz. | Wartość bilansowa |
| Pożyczki udzielone                               | 1 985         | 518              | 1 467             | 783                          | 50               | 733               |
| Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności       | 489           | -                | 489               | -                            | -                | -                 |
| <b>RAZEM POZOSTAŁE KRÓTKOTERM AKT.FINANSOWE:</b> | <b>2 474</b>  | <b>518</b>       | <b>1 956</b>      | <b>783</b>                   | <b>50</b>        | <b>733</b>        |

| 20.2 - Pożyczki udzielone na koniec okresu sprawozdawczego | Wartość pożyczki | Saldo        | Waluta     | Stopa procentowa                | Data spłaty |
|------------------------------------------------------------|------------------|--------------|------------|---------------------------------|-------------|
| <b>Długoterminowe</b>                                      |                  |              |            |                                 |             |
| <b>Razem pożyczki długoterminowe</b>                       | <b>-</b>         | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>-</b>                        | <b>-</b>    |
| Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Inżynierskich S.A.         | 50               | 50           | PLN        | zmienna wg stawek WIBOR 3M      | 31.12.2007  |
| Konsument Sp. z o.o.                                       | 100              | 109          | PLN        | stała 12%                       | 25.05.2011  |
| Stefan Czetwertyński                                       | 50               | 58           | PLN        | zmienna wg stawek WIBOR 1R + 2% | 31.10.2010  |
| Kamil Klinowski                                            | 83               | 95           | PLN        | zmienna wg stawek WIBOR 1M      | 31.12.2010  |
| Piotr Dunin                                                | 89               | 102          | PLN        | zmienna wg stawek WIBOR 1M      | 31.12.2010  |
| Duncon Bikes Sp. z o.o.                                    | 1 030            | 1 101        | PLN        | zmienna wg stawek WIBOR 3M      | 31.12.2010  |
| Duncon Bikes Sp. z o.o.                                    | 162              | 163          | USD        | zmienna wg stawek LIBOR 3M      | 31.12.2010  |
| <b>Razem pożyczki krótkoterminowe</b>                      | <b>162</b>       | <b>163</b>   | <b>USD</b> |                                 | <b>-</b>    |
| <b>Razem pożyczki krótkoterminowe</b>                      | <b>1 402</b>     | <b>1 514</b> | <b>PLN</b> | <b>-</b>                        | <b>-</b>    |

## 21. Środki pieniężne

| 21.1 - Środki pieniężne                      | Na dzień     | Na dzień     |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                              | 2009-12-31   | 2008-12-31   |
| Środki pieniężne w kasie                     | 26           | 31           |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych     | 1 033        | 9 010        |
| Pozostałe środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 17           | 11           |
| <b>RAZEM ŚRODKI PIENIĘŻNE:</b>               | <b>1 076</b> | <b>9 052</b> |

## 22. Rozliczenia międzyokresowe aktywne

| 22.1 - Rozliczenia międzyokresowe aktywne | Na dzień   | Na dzień   |
|-------------------------------------------|------------|------------|
|                                           | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
| Przedpłacone ubezpieczenia                | 86         | 75         |
| Przedpłacona energia elektryczna          | 95         | 63         |
| Przedpłacone usługi informatyczne         | 9          | 5          |
| Przedpłacone opłaty bankowe               | -          | 39         |
| Przedpłacone czynsze                      | 7          | 37         |
| Prenumeraty                               | 8          | 15         |
| Przedpłacone prace projektowe             | 112        | -          |
| Pozostałe                                 | 62         | 61         |
| <b>RAZEM ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE:</b>  | <b>379</b> | <b>295</b> |

## 23. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży –kwota nieznacząca

## 24. Kapitał własny

| 24.1 - Kapitał własny    | Ilość<br>wyemitowanych<br>akcji na dzień | Ilość<br>wyemitowanych<br>akcji na dzień |
|--------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|                          | 31.12.2009                               | 31.12.2008                               |
| Seria A- uprzywilejowane | 1 607 567                                | 3 462 567                                |
| Seria A - zwykłe         | 1 922 233                                | 67 233                                   |
| Seria B                  | 2 000 000                                | 2 000 000                                |
| Seria C                  | 2 805 425                                | 2 805 425                                |
| Seria D                  | 1 377 120                                | 1 377 120                                |
| Seria F                  | 5 500 000                                | 5 500 000                                |
| <b>Razem:</b>            | <b>15 212 345</b>                        | <b>15 212 345</b>                        |

| 24.2 - Najwięksi akcjonariusze                                            | Liczba akcji     | Liczba głosów     | Wartość<br>nominalna<br>akcji | Udział w kapitale<br>podstawowym |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Rodzina Moritz wraz z podmiotem zależnym Hlamata Holdings Limited w tym.: | 8 008 924        | 14 284 124        | 1                             | 52,65%                           |
| Hlamata Holdings Limited(podmiot zależny od Elżbiety Moritz)              | 6 531 087        | 12 806 287        | 1                             | 42,93%                           |
| Elżbieta Moritz                                                           | 445 733          | 445 733           | 1                             | 2,93%                            |
| Lesław Moritz                                                             | 942 888          | 942 888           | 1                             | 6,20%                            |
| Robert Jacek Moritz                                                       | 85 500           | 85 500            | 1                             | 0,56%                            |
| Małgorzata Moritz                                                         | 3 716            | 3 716             | 1                             | 0,02%                            |
| DWS Polska TFI S.A.                                                       | 1 685 483        | 1 685 483         | 1                             | 11,08%                           |
| <b>Razem:</b>                                                             | <b>9 694 407</b> | <b>15 969 607</b> |                               | <b>63,73%</b>                    |

| 24.3 - Zysk na akcję i rozwodniony zysk na akcję            | Na dzień   | Na dzień   |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                             | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
| Zysk netto za rok obrotowy                                  | 1 093      | (2 829)    |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych w prawach do dywidendy | 15 212 345 | 15 212 345 |
| Zysk na jedną akcję zwykłą (w złotych)                      | 0,07       | (0,19)     |
| Średnia ważona przewidywana liczba akcji zwykłych           | 15 212 345 | 15 212 345 |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w złotych)          | 0,07       | (0,19)     |

| 24.4 - Wartość księgowa na akcję i rozwodniona wartość księgowa na akcję | Na dzień   | Na dzień   |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                          | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
| Wartość księgowa                                                         | 190 111    | 189 134    |
| Liczba akcji zwykłych                                                    | 15 212 345 | 15 212 345 |
| Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w złotych)                       | 12,50      | 12,47      |
| Średnia ważona przewidywana liczba akcji zwykłych                        | 15 212 345 | 15 212 345 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w złotych)           | 12,50      | 12,47      |

W spółce nie występują czynniki rozwadniające.

## 25. Kapitał mniejszości

| 25.1 - Kapitał mniejszości | Na dzień     | Na dzień     |
|----------------------------|--------------|--------------|
|                            | 31.12.2009   | 31.12.2008   |
| X-Press Kuriers Sp. z o.o. | (539)        | (262)        |
| <b>Razem:</b>              | <b>(539)</b> | <b>(262)</b> |

## 26. Rezerwy długoterminowe

| 26.1 - Rezerwy długoterminowe                               | Na dzień   | Na dzień   |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                             | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
| <b>Długoterminowe</b>                                       |            |            |
| Rezerwy na odpisy emerytalne i inne świadczenia pracownicze | 55         | 47         |
| Rezerwy na spory sądowe                                     | -          | 116        |
| <b>RAZEM REZERWY DŁUGOTERMINOWE:</b>                        | <b>55</b>  | <b>163</b> |
| <b>Krótkoterminowe</b>                                      |            |            |
| Rezerwy na spory sądowe                                     | 48         | 44         |
| <b>Pozostałe rezerwy</b>                                    | <b>-</b>   | <b>10</b>  |
| <b>RAZEM REZERWY KRÓTKOTERMINOWE</b>                        | <b>48</b>  | <b>54</b>  |

| 26.2 - Rezerwy długoterminowe - zmiany stanu       | Okres bieżący           |              |           | Okres porównywany       |              |           |
|----------------------------------------------------|-------------------------|--------------|-----------|-------------------------|--------------|-----------|
|                                                    | Świadczenia pracownicze | Spory sądowe | Pozostałe | Świadczenia pracownicze | Spory sądowe | Pozostałe |
| Wartość rezerwy na początek okresu sprawozdawczego | 47                      | 116          | -         | 34                      | 157          | -         |
| Utworzenie                                         | 20                      | -            | -         | 51                      | -            | 10        |
| Wykorzystanie                                      | (6)                     | (72)         | -         | -                       | (41)         | -         |
| Rozwiązanie                                        | (6)                     | (44)         | (10)      | (38)                    | -            | -         |
| Wartość rezerwy na koniec okresu sprawozdawczego   | 55                      | -            | (10)      | 47                      | 116          | 10        |

## 27. Inne zobowiązania finansowe

| 27.1 - Kredyty i pożyczki na koniec okresu sprawozdawczego | Wartość kredytu w PLN | Saldo w PLN   | Waluta kredytu | Stopa procentowa | Data spłaty |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|----------------|------------------|-------------|
| <b>Długoterminowe</b>                                      |                       |               |                |                  |             |
| Kredyt inwestycyjny DZ Bank (1)                            | 1 600                 | 814           | PLN            | WIBOR 1M+1,8%    | 31.12.2012  |
| Kredyt inwestycyjny DZ Bank (2)                            | 36 775                | 36 639        | EUR            | EURIBOR 1M+1,2%  | 30.11.2012  |
| Kredyt inwestycyjny BZ WBK                                 | 32 000                | 32 000        | PLN            | WIBOR 3M+1,3%    | 30.12.2012  |
| Kredyt inwestycyjny DZ Bank (3)                            | 6 619                 | 6 619         | CHF            | LIBOR 1M+1,6%    | 31.05.2017  |
| <b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>             | <b>76 994</b>         | <b>76 072</b> |                |                  |             |
| <b>Krótkoterminowe</b>                                     |                       |               |                |                  |             |
| Kredyt inwestycyjny DZ Bank (1) - część krótkoterminowa    | 400                   | 426           | PLN            | WIBOR 1M+1,8%    | 31.12.2009  |
| Kredyt inwestycyjny DZ Bank (2) - część krótkoterminowa    | 2 054                 | 2 054         | EUR            | EURIBOR 1M+1,2%  | 30.11.2010  |
| Kredyt inwestycyjny DZ Bank (3) - część krótkoterminowa    | 370                   | 380           | CHF            | LIBOR 1M+1,6%    | 15.12.2010  |
| Kredyt obrotowy DZ Bank                                    | 1 000                 | 763           | PLN            | WIBOR 1M RB+2,5% | 31.12.2009  |
| Kredyt obrotowy BZ WBK                                     | 100                   | 73            | PLN            | WIBOR 1M+4,5%    | 08.10.2010  |
| <b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>            | <b>3 924</b>          | <b>3 696</b>  |                |                  |             |

| 27.2 - Kredyty i pożyczki na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego | Wartość kredytu | Saldo         | Waluta | Stopa procentowa | Data spłaty |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|--------|------------------|-------------|
| <b>Długoterminowe</b>                                                   |                 |               |        |                  |             |
| Kredyt inwestycyjny DZ Bank                                             | 1 600           | 1 200         | PLN    | WIBOR 1M+1,8%    | 31.12.2012  |
| Kredyt inwestycyjny DZ Bank                                             | 43 610          | 39 252        | EUR    | EURIBOR 1M+1,2%  | 30.11.2012  |
| Kredyt inwestycyjny BZ WBK                                              | 32 000          | 32 000        | PLN    | WIBOR 3M+1,3%    | 30.12.2012  |
| Kredyt inwestycyjny DZ Bank                                             | 15 408          | 7 078         | CHF    | LIBOR 1M+1,6%    | 31.05.2017  |
| <b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>                          | <b>92 618</b>   | <b>79 530</b> | -      | -                | -           |
| <b>Krótkoterminowe</b>                                                  |                 |               |        |                  |             |
| Kredyt inwestycyjny DZ Bank                                             | 1 600           | 420           | PLN    | WIBOR 1M+1,8%    | 31.12.2012  |
| Kredyt inwestycyjny DZ Bank                                             | 43 610          | 2 086         | EUR    | EURIBOR 1M+1,2%  | 30.11.2012  |
| Kredyt inwestycyjny DZ Bank                                             | 15 408          | 330           | CHF    | LIBOR 1M+1,6%    | 31.05.2017  |
| Kredyt obrotowy DZ Bank                                                 | 1 000           | 1 000         | PLN    | WIBOR 1M RB+2,5% | 30.11.2009  |
| Kredyt obrotowy BZ WBK                                                  | 100             | 74            | PLN    | WIBOR 1M+4,5%    | 08.10.2009  |
| Odsetki nalicz od pożyczki długoterminowej A.Tomczak                    | -               | 20            | PLN    | n/a              | 18.02.2009  |
| <b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>                         | <b>61 718</b>   | <b>3 930</b>  | -      | -                | -           |

| 27.3 - Kredyty i pożyczki - dodatkowe informacje                                   | Na dzień   | Na dzień   |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                    | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
| Dodatkowy limit kredytowy dostępny dla jednostek Grupy na podstawie zawartych umów | 264        | 26         |

## 28. Inne zobowiązania finansowe

| 28.1. - Inne zobowiązania finansowe             | Na dzień   | Na dzień   |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                 | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
| <b>Długoterminowe</b>                           | <b>505</b> | <b>23</b>  |
| Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego | 505        | 23         |
| <b>Krótkoterminowe</b>                          | <b>212</b> | <b>58</b>  |
| Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego | 212        | 58         |

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego obejmują zobowiązania z tytułu podpisanych umów dotyczących użytkowanych przez Spółki Grupy Kapitałowej samochodów oraz jachtów żaglowych w spółce Port Jachtowy Nieporęt.

## 29. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

| 29.1 - Pozostałe zobowiązania długoterminowe            | Na dzień     | Na dzień     |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                         | 31.12.2009   | 31.12.2008   |
| Kaucje wpłacone przez najemców - zabezpieczenie czynszu | 1 287        | 1 202        |
| <b>RAZEM POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE:</b>     | <b>1 287</b> | <b>1 202</b> |

### 30. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

| 30.1 - Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe | Na dzień     | Na dzień     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                                      | 31.12.2009   | 31.12.2008   |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                                                 | 2 665        | 1 139        |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego                                  | -            | 21           |
| Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń                                                    | 326          | 359          |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych            | 761          | 1 064        |
| Fundusz socjalny                                                                     | 91           | 304          |
| Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego                                          | 79           | 39           |
| Rezerwa na zaległe urlopy                                                            | 149          | 84           |
| Rozliczenia międzyokresowe oraz pozostałe zobowiązania                               | 1 865        | 3 344        |
| <b>RAZEM ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE:</b>                                           | <b>5 936</b> | <b>6 354</b> |

### 31. Przychody przyszłych okresów

| 31.1 - Przychody przyszłych okresów                                      | Na dzień   | Na dzień   |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                          | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
| Zaliczki na dostawy                                                      | 210        | 308        |
| Przychody zafakturowane objęte prawem zwrotu towaru                      | -          | 29         |
| Przychody za czynsz                                                      | 13         | -          |
| Przedpłacone przychody tytułem usług do realizacji w przyszłych okresach | 134        | -          |
| <b>RAZEM PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW</b>                                | <b>357</b> | <b>337</b> |

### 32. Zobowiązania zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W Grupie Kapitałowej nie wystąpiły zobowiązania zaklasyfikowane jako zobowiązania przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF

### 33. Nota do rachunku przepływów pieniężnych

Nie występuje

### 34. Wynajem i leasing

Grupa osiąga przychody z wynajmu nieruchomości komercyjnych, które realizuje głównie TUP Property, a także w mniejszym zakresie TUP SA oraz X-press Couriers.

Wartość tych przyszłych przychodów w podziale na okresy prezentuje tabela 34.1

| 34.1 - Przyszłe przychody z wynajmu nieruchomości | Na dzień      | Na dzień      |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                   | 2009-12-31    | 2008-12-31    |
| Do 1 roku                                         | 10 089        | 11 797        |
| Od roku do 5 lat                                  | 18 721        | 18 277        |
| Powyżej 5 lat                                     | 3 913         | 3 062         |
| <b>RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE</b>                  | <b>32 723</b> | <b>33 136</b> |

Kwoty przyszłych minimalnych płatności wynikających z zawartych umów najmu oraz leasingu operacyjnego stanowią przyszłe zobowiązania Grupy, których wartość prezentuje tabela 34.2.

Kwoty obciążeń prezentowane poniżej wynikają z zsumowania przyszłych obciążeń za wynajem powierzchni biurowych i komercyjnych dzierżawionych od jednostek niepowiązanych przy założeniu kontynuacji stanu posiadania istniejącego na dzień bilansowy.

| 34.2 - Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego | Na dzień     | Na dzień     |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                            | 2009-12-31   | 2008-12-31   |
| Do 1 roku                                                                  | 1 188        | 751          |
| Od roku do 5 lat                                                           | 3 534        | 2 048        |
| Powyżej 5 lat                                                              | 2 406        | 9            |
| <b>RAZEM KOSZTY FINANSOWE</b>                                              | <b>7 128</b> | <b>2 808</b> |

### 35. Transakcje z podmiotami powiązanymi

| 35.1 - Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi objętymi konsolidacją za rok obrotowy | Okres bieżący       |          |                | Okres porównywany 31.12.2008 |          |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|----------------|------------------------------|----------|----------------|
|                                                                                          | Objęte konsolidacją |          |                | Objęte konsolidacją          |          |                |
|                                                                                          | Dominująca          | Zależne  | Inne powiązane | Dominująca                   | Zależne  | Inne powiązane |
| Sprzedaż netto (bez PTiU)                                                                | 159                 | 569      | 1 952          | 105                          | 3 507    | 4 886          |
| Zakupy netto (bez PTiU)                                                                  | (569)               | (159)    | (1 952)        | (3 507)                      | (105)    | (4 886)        |
| Przychody z tytułu odsetek                                                               | 1 529               | 1 872    | 16             | 1 163                        | 3 043    | 333            |
| Koszty z tytułu odsetek                                                                  | (1 872)             | (1 529)  | (16)           | (3 043)                      | (1 163)  | (333)          |
| Pożyczki udzielone                                                                       | 31 416              | 32 278   | -              | 29 002                       | 37 850   | 2 648          |
| Pożyczki otrzymane                                                                       | (32 278)            | (31 416) | -              | (37 850)                     | (29 002) | (2 648)        |
| Należności krótkoterminowe                                                               | 152                 | 348      | 1 597          | 11                           | 4 158    | 1 567          |
| Należności długoterminowe                                                                | -                   | -        | -              | -                            | -        | -              |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                                             | (348)               | (152)    | (1 597)        | (4 158)                      | (11)     | (1 567)        |
| Zobowiązania długoterminowe                                                              | -                   | -        | -              | -                            | -        | -              |

Wszystkie transakcje zawierane pomiędzy Spółkami z Grupy Kapitałowej dokonywane były na warunkach rynkowych.

W nocie o transakcjach powiązanych wykazane są wartości wszystkich transakcji dokonanych pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej oraz salda poszczególnych rozrachunków.

Objaśnienie poszczególnych kolumn w części: Objęte konsolidacją

- W kolumnie „Dominująca” wykazane są transakcje wszystkich spółek ze spółką dominującą (TUP S.A.)
- W kolumnie „Zależne” wykazane są transakcje TUP S.A. ze wszystkimi jednostkami zależnymi podlegającymi konsolidacji oraz transakcje TUP Property S.A. z jej spółką zależną Tanis Investments.
- W kolumnie „Inne powiązane” wykazane są transakcje spółek zależnych od spółki TUP S.A. pomiędzy sobą.

### 36. Należności i zobowiązania pozabilansowe (warunkowe)

| 36.1 - Gwarancje i poręczenia udzielone          | Na dzień       | Na dzień       |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                  | 2009-12-31     | 2008-12-31     |
| <b>Dla jednostek powiązanych</b>                 | <b>181 554</b> | <b>174 626</b> |
| gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek | 181 554        | 174 626        |
| gwarancje należytego wykonania umów              | -              | -              |
| <b>Dla pozostałych jednostek</b>                 | <b>3 269</b>   | <b>2 000</b>   |
| gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek | 3 269          | 2 000          |
| gwarancje należytego wykonania umów              | -              | -              |
| pozostałe gwarancje i poręczenia                 | -              | -              |
| <b>RAZEM GWARANCJE I PORĘCZENIA UDZIELONE</b>    | <b>184 823</b> | <b>176 626</b> |

Gwarancjami jednostki dominującej Grupy zostały objęte pobrane przez spółki zależne kredyty bankowe. Szczegółowe zestawienie udzielonych gwarancji zawarte jest w Sprawozdaniu Zarządu jednostkowym i skonsolidowanym za rok 2009.

| 36.2 - Pozostałe zobowiązania warunkowe       | Na dzień   | Na dzień   |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
| Spory sądowe                                  | 450        | 450        |
| <b>RAZEM POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b> | <b>450</b> | <b>450</b> |

Zobowiązanie warunkowe dotyczy sporu sądowego Euroconstruction z firmą ERBUD – 450 tys. zł. są to potencjalne kary umowne za zwłokę w wykonaniu robót budowlanych na terenie Portu Lotniczego Szczecin-Goleniów z którymi wystąpiła firma ERBUD w związku z prowadzonym sporem.

### 37. Instrumenty finansowe

| 37.1 -Instrumenty finansowe według kategorii                             | Na dzień      | Na dzień      |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                          | 2009-12-31    | 2008-12-31    |
| <b>Aktywa finansowe</b>                                                  | <b>42 754</b> | <b>48 771</b> |
| Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat       | 503           | 401           |
| Pożyczki i należności własne wyceniane w amortyzowanym koszcie           | 29 682        | 1 093         |
| Należności własne wyceniane w nominale                                   | 4 210         | 32 166        |
| Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności                               | 7 283         | 6 059         |
| Aktywa dostępne do sprzedaży                                             | -             | -             |
| Aktywa wyceniane w cenach nabycia                                        | -             | -             |
| Środki pieniężne                                                         | 1 076         | 9 052         |
| <b>Zobowiązania finansowe</b>                                            | <b>87 708</b> | <b>91 097</b> |
| Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat | -             | -             |
| Zobowiązania wyceniane w amortyzowanym koszcie                           | 80 485        | 83 541        |
| Zobowiązania handlowe i inne wyceniane w nominale                        | 7 223         | 7 556         |

W aktywach finansowych Grupy wycenianych wg metody amortyzowanego kosztu największą pozycję stanowi należność 25 000 tys. zł. powiększona o 3 215 tys. zł. naliczonych odsetek w spółce Tanis Investments Sp. z o.o. z tytułu zapłaty pozostałej części ceny za sprzedaż nieruchomości

Modena Park zrealizowaną 30 kwietnia 2008r. Należność ta jest wymagalna wraz z odsetkami w dniu 31 marca 2010 roku.

W zobowiązaniach finansowych Grupy dominują wyceniane wg metody zamortyzowanego kosztu kredyty bankowe zaciągnięte przez Spółki Grupy głównie na zakupy nieruchomości inwestycyjnych. Dodatkowo w tej pozycji ujmowane są zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Inne zobowiązania finansowe”).

| 37.2 - Instrumenty finansowe - ryzyko stopy procentowej | Okres bieżący       |                            |                         | Okres porównywany 31.12.2008 |                            |                         |
|---------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Specyfikacja                                            | Wymagalne do 1 roku | Wymagalne od roku do 5 lat | Wymagalne powyżej 5 lat | Wymagalne do 1 roku          | Wymagalne od roku do 5 lat | Wymagalne powyżej 5 lat |
| <b>Oprocentowanie stałe:</b>                            | <b>70</b>           | -                          | -                       | <b>100</b>                   | -                          | -                       |
| Pożyczki udzielone                                      | 70                  | -                          | -                       | 100                          | -                          | -                       |
| <b>Oprocentowanie zmienne:</b>                          | <b>30 582</b>       | <b>77 801</b>              | <b>5 065</b>            | <b>29 299</b>                | <b>78 906</b>              | <b>5 504</b>            |
| Pożyczki udzielone i inne należności oprocentowane      | 26 397              | -                          | -                       | 27 132                       | 163                        | -                       |
| Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności              | 489                 | 6 794                      | -                       | -                            | 6 059                      | -                       |
| Kredyty i pożyczki zaciągnięte                          | 3 696               | 71 007                     | 5 065                   | 2 167                        | 72 684                     | 5 504                   |

| 37.3 - Instrumenty finansowe - ryzyko walutowe | Okres bieżący |                 |                     | Okres porównywany 31.12.2008 |                 |                     |
|------------------------------------------------|---------------|-----------------|---------------------|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Specyfikacja                                   | Waluta        | Kwota w walucie | Przeliczenie na PLN | Waluta                       | Kwota w walucie | Przeliczenie na PLN |
| <b>Długoterminowe</b>                          | <b>-</b>      | <b>11 345</b>   | <b>43 394</b>       | <b>-</b>                     | <b>11 978</b>   | <b>46 514</b>       |
| Kredyty i pożyczki zaciągnięte                 | CHF           | 2 393           | 6 619               | CHF                          | 2 526           | 7 078               |
| Kredyty i pożyczki zaciągnięte                 | EUR           | 8 952           | 36 775              | EUR                          | 9 452           | 39 436              |
| <b>Krótkoterminowe</b>                         | <b>-</b>      | <b>773</b>      | <b>2 853</b>        | <b>-</b>                     | <b>645</b>      | <b>2 522</b>        |
| Należności własne                              | EUR           | 29              | 117                 | EUR                          | 27              | 106                 |
| Kredyty i pożyczki zaciągnięte                 | CHF           | 134             | 370                 | CHF                          | 118             | 330                 |
| Kredyty i pożyczki zaciągnięte                 | EUR           | 500             | 2 054               | EUR                          | 500             | 2 086               |
| Pozostałe zobowiązania                         | USD           | 110             | 312                 | -                            | -               | -                   |

Ryzyko zmiany kursów walut w największym stopniu dotyczy kredytów bankowych zaciągniętych w walucie. W związku z niepewną sytuacją na rynku walutowym znaczne zmiany kursu Euro i Franka Szwajcarskiego mogą w istotny sposób oddziaływać na wyniki finansowe realizowane przez Grupę w przyszłości. W celu zabezpieczenia przepływów finansowych Grupa stosuje naturalny 'hedging' poprzez zawieranie umów wynajmu obiektów finansowanych kredytem w walucie w jakiej zaciągnięto kredyt – osiągając jednocześnie korzyści z niższych stóp procentowych jakie obowiązują dla kredytowania w EUR i CHF.

### 38. Wynagrodzenia kluczowego personelu i podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych

| 38.1 - Wynagrodzenia kluczowego personelu Grupy Kapitałowej bez Rady Nadzorczej otrzymane w Jednostce Dominującej | Okres bieżący            |        |      | Okres porównywany        |        |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------|------|--------------------------|--------|------|
|                                                                                                                   | Wynagrodzenie podstawowe | Premie | Inne | Wynagrodzenie podstawowe | Premie | Inne |
| Członkowie zarządu                                                                                                |                          |        |      |                          |        |      |
| Robert Jacek Moritz                                                                                               | 662                      | -      | 116  | 495                      | -      | 206  |

| 38.2 - Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane w Jednostce Dominującej | Za okres zakończony | Za okres zakończony |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                 | 31.12.2009          | 31.12.2008          |
| Wojciech Babicki                                                                | 30                  | 180                 |
| Andrzej Łyko                                                                    | 13                  | 190                 |
| Lesław Aleksander Moritz                                                        | 36                  | 196                 |
| Michał Radziwił                                                                 | -                   | 168                 |
| Erwin Plichciński                                                               | 30                  | 190                 |
| Władysław Sobański                                                              | 30                  | 23                  |
| Piotr Stobiecki                                                                 | 18                  | -                   |

Członkowie Rady Nadzorczej nie pobierali wynagrodzeń w spółkach kontrolowanych przez TUP S.A.

| 38.3 - Wynagrodzenia członków kluczowego personelu Grupy otrzymane w Spółkach zależnych i stowarzyszonych | Za okres zakończony | Za okres zakończony |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                                           | 31.12.2009          | 31.12.2008          |
| Członkowie Zarządu                                                                                        | 646                 | 1 205               |
| Robert Jacek Moritz                                                                                       | 212                 | 1 052               |
| Rafał Szydłowski                                                                                          | 434                 | 153                 |

| 38.4 - Wynagrodzenia podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych | Na dzień   | Na dzień   |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                               | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
| Za wykonanie przeglądu i badania sprawozdania finansowego                     | 153        | 213        |
| - w tym: jednostka dominująca                                                 | 57         | 68         |
| - w tym: jednostki zależne, stowarzyszone i współkontrolowane                 | 96         | 145        |
| Za inne usługi                                                                | -          | 260        |
| - w tym: jednostka dominująca                                                 | -          | 260        |
| - w tym: jednostki zależne, stowarzyszone i współkontrolowane                 | -          | -          |
| <b>Razem wynagrodzenie</b>                                                    | <b>153</b> | <b>473</b> |

### 39. Zatrudnienie

| 39.1 - Przeciętne zatrudnienie w etatach w grupie kapitałowej | Na dzień   | Na dzień   |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                               | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
| Pracownicy fizyczni                                           | 91         | 131        |
| Pracownicy umysłowi                                           | 76         | 87         |
| <b>Razem przeciętna liczba etatów</b>                         | <b>167</b> | <b>218</b> |

## V SEGMENTY OPERACYJNE

Grupa przyjęła za podstawowy podział branżowy na segmenty działalności. Z uwagi na to, że działalność Grupy prowadzona jest wyłącznie na terenie Polski odstąpiono od prezentowania podziału geograficznego.

Segmenty operacyjne działalności spółek z Grupy Kapitałowej rozpatrywane są zgodnie z MSSF 7. W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej TUP wyróżniono następujące segmenty:

- segment odzieżowy - dotyczy spółki Roda
- segment budowlany – dotyczy spółki Euroconstruction  
W 2009r. Spółka zakończyła działalność produkcyjną.  
W związku z zamiarem sprzedaży maszyn i urządzeń służących działalności produkcyjnej Spółka zaprezentowała: większość pozycji rachunku wyników jednostkowego sprawozdania spółki jako wynik działalności zaniechanej, oraz rzeczowe aktywa trwałe i zapasy jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.
- segment nieruchomościowy – dotyczy spółek: TUP Property, Tanis Investments, Chmielowskie
- segment pozostałych działalności – dotyczy spółek TUP, Port Jachtowy Nieporęt, TG Investments, Duncon Bikes
- segment usług kurierskich – dotyczy spółek: Data Logistics, X-press Couriers

Informacje finansowe dotyczące poszczególnych segmentów działalności zaprezentowano w poniższych tabelach:

| Segmenty operacyjne - przychody i koszty                                                            | Nieruchomości |               | Budownictwo  |                | Odzież       |              | Ust. Kurierskie |                | Pozostałe      |                | Wyłączenia     |                 | Razem         |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|----------------|--------------|--------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|
|                                                                                                     | 31.12.09      | 31.12.08      | 31.12.09     | 31.12.08       | 31.12.09     | 31.12.08     | 31.12.09        | 31.12.08       | 31.12.09       | 31.12.08       | 31.12.09       | 31.12.08        | 31.12.09      | 31.12.08       |
| Przychody zewnętrzne                                                                                | 17 265        | 20 368        | -            | -              | 2 546        | 2 845        | 5 543           | 3 677          | 1 880          | 1 118          | -              | -               | 27 234        | 28 008         |
| Sprzedaż do innych segmentów                                                                        | 1 518         | 3 923         | -            | -              | 26           | -            | 100             | 70             | 427            | 2 473          | (2 071)        | (6 466)         | -             | -              |
| <b>Przychody segmentu</b>                                                                           | <b>18 783</b> | <b>24 291</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>       | <b>2 572</b> | <b>2 845</b> | <b>5 643</b>    | <b>3 747</b>   | <b>2 307</b>   | <b>3 591</b>   | <b>(2 071)</b> | <b>(6 466)</b>  | <b>27 234</b> | <b>28 008</b>  |
| Koszty operacyjne ogółem                                                                            | (10 708)      | (18 115)      | (130)        | (130)          | (2 964)      | (3 495)      | (7 046)         | (5 148)        | (8 392)        | (9 250)        | 1 954          | 5 627           | (27 286)      | (30 511)       |
| Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych                                       | -             | 14            | -            | -              | -            | -            | -               | -              | -              | (11)           | -              | -               | -             | 3              |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez RZIS | (5 042)       | 7 603         | -            | -              | -            | -            | (205)           | 205            | 221            | 3 538          | 5 026          | (10 945)        | -             | 401            |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych                 | 2 568         | 13 375        | -            | -              | -            | -            | -               | -              | -              | -              | 188            | (910)           | 2 756         | 12 465         |
| Odpis ujemnej / (dodatniej) wartości firmy                                                          | -             | -             | -            | -              | -            | -            | -               | -              | -              | -              | (366)          | (27)            | (366)         | (27)           |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                                      | 1 439         | 177           | -            | -              | 71           | 25           | 213             | 154            | 2 047          | 121            | (1 365)        | (4)             | 2 405         | 473            |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                         | (252)         | (223)         | -            | -              | (130)        | (2)          | (192)           | (176)          | (560)          | (2 182)        | 1              | 2 007           | (1 133)       | (576)          |
| <b>Zysk z działalności operacyjnej</b>                                                              | <b>6 788</b>  | <b>27 122</b> | <b>(130)</b> | <b>(130)</b>   | <b>(451)</b> | <b>(627)</b> | <b>(1 587)</b>  | <b>(1 218)</b> | <b>(4 377)</b> | <b>(4 193)</b> | <b>3 367</b>   | <b>(10 718)</b> | <b>3 610</b>  | <b>10 236</b>  |
| Przychody finansowe                                                                                 | 11 900        | 4 639         | -            | -              | 1            | 5            | 158             | 252            | 5 577          | 4 131          | (14 080)       | (5 572)         | 3 556         | 3 455          |
| Koszty finansowe                                                                                    | (6 252)       | (16 098)      | -            | -              | (121)        | (42)         | (223)           | (156)          | (162)          | (54)           | 3 390          | 5 571           | (3 368)       | (10 779)       |
| Udział w zyskach i stratach jednostek rozliczanych metodą praw własności                            | -             | -             | -            | -              | -            | -            | -               | -              | 102            | -              | -              | (237)           | 102           | (237)          |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>                                                                    | <b>12 436</b> | <b>15 663</b> | <b>(130)</b> | <b>(130)</b>   | <b>(571)</b> | <b>(664)</b> | <b>(1 652)</b>  | <b>(1 122)</b> | <b>1 140</b>   | <b>(116)</b>   | <b>(7 323)</b> | <b>(10 956)</b> | <b>3 900</b>  | <b>2 675</b>   |
| Podatek dochodowy bieżący                                                                           | (21)          | (1 787)       | -            | -              | -            | -            | -               | -              | -              | -              | -              | -               | (21)          | (1 787)        |
| Podatek dochodowy odroczony                                                                         | (1 903)       | (48)          | 2 255        | -              | -            | -            | (28)            | 251            | 164            | 7 632          | (935)          | (7 431)         | (447)         | 404            |
| <b>Zysk z działalności kontynuowanej</b>                                                            | <b>10 512</b> | <b>13 828</b> | <b>2 125</b> | <b>(130)</b>   | <b>(571)</b> | <b>(664)</b> | <b>(1 680)</b>  | <b>(871)</b>   | <b>1 304</b>   | <b>7 516</b>   | <b>(8 258)</b> | <b>(18 387)</b> | <b>3 432</b>  | <b>1 292</b>   |
| Wynik na działalności sprzedanej/zaniechanej                                                        | -             | -             | (2 972)      | (4 206)        | -            | -            | -               | -              | -              | -              | 68             | -               | (2 904)       | (4 206)        |
| <b>Zysk netto</b>                                                                                   | <b>10 512</b> | <b>13 828</b> | <b>(847)</b> | <b>(4 336)</b> | <b>(571)</b> | <b>(664)</b> | <b>(1 680)</b>  | <b>(871)</b>   | <b>1 304</b>   | <b>7 516</b>   | <b>(8 190)</b> | <b>(18 387)</b> | <b>528</b>    | <b>(2 914)</b> |

| Segmenty operacyjne -<br>pozostałe informacje                  | Nieruchomości  |                 | Budownictwo  |              | Odzież      |             | Usł. Kurierskie |              | Pozostałe      |                | Wylączenia       |                  | Razem          |                 |
|----------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-----------------|--------------|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|
|                                                                | 31.12.09       | 31.12.08        | 31.12.09     | 31.12.08     | 31.12.09    | 31.12.08    | 31.12.09        | 31.12.08     | 31.12.09       | 31.12.08       | 31.12.09         | 31.12.08         | 31.12.09       | 31.12.08        |
| Aktywa trwałe                                                  | 259 103        | 261 863         | 2 311        | 2 119        | 218         | 294         | 6 176           | 350          | 191 121        | 190 842        | (269 500)        | (271 006)        | 189 429        | 184 462         |
| w tym: nieruchomości inwestycyjne                              | 164 028        | 161 054         | -            | 300          | -           | -           | -               | -            | -              | -              | (1 474)          | (1 657)          | 162 554        | 159 697         |
| Aktywa obrotowe                                                | 99 847         | 110 719         | 129          | 1 155        | 592         | 398         | 3 443           | 1 980        | 6 107          | 11 586         | (10 704)         | (21 189)         | 99 414         | 104 649         |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży                               |                |                 | 1 513        |              |             |             |                 |              |                |                | (1 503)          |                  | 10             | -               |
| <b>Aktywa razem</b>                                            | <b>358 950</b> | <b>372 582</b>  | <b>3 953</b> | <b>3 274</b> | <b>810</b>  | <b>692</b>  | <b>9 619</b>    | <b>2 330</b> | <b>197 228</b> | <b>202 428</b> | <b>(281 707)</b> | <b>(292 195)</b> | <b>288 853</b> | <b>289 111</b>  |
| Kapitały własne                                                | 208 605        | 214 010         | (1 366)      | (3 072)      | (413)       | 9           | 5 435           | (700)        | 191 837        | 194 616        | (213 987)        | (215 729)        | 190 111        | 189 134         |
| Zobowiązania długoterminowe                                    | 141 023        | 146 925         | 963          | 3 342        | 12          | 11          | 202             | 5            | 2 617          | 4 093          | (56 276)         | (65 078)         | 88 541         | 89 298          |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                   | 9 322          | 11 647          | 4 357        | 3 004        | 1 212       | 671         | 3 982           | 3 024        | 2 776          | 4 225          | (11 448)         | (11 892)         | 10 201         | 10 679          |
| <b>Pasywa razem</b>                                            | <b>358 950</b> | <b>372 582</b>  | <b>3 954</b> | <b>3 274</b> | <b>811</b>  | <b>691</b>  | <b>9 619</b>    | <b>2 329</b> | <b>197 230</b> | <b>202 934</b> | <b>(281 711)</b> | <b>(292 699)</b> | <b>288 853</b> | <b>289 111</b>  |
| Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe, WNIP i nieruchomości        | (2 540)        | (21 289)        | (47)         | (419)        | (11)        | (86)        | (280)           | 168          | (242)          | 1 559          | 1 805            | 2 616            | (1 315)        | (17 451)        |
| <b>Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe, WNIP i nieruchomości</b> | <b>(2 540)</b> | <b>(21 289)</b> | <b>(47)</b>  | <b>(419)</b> | <b>(11)</b> | <b>(86)</b> | <b>(280)</b>    | <b>168</b>   | <b>(242)</b>   | <b>1 559</b>   | <b>1 805</b>     | <b>2 616</b>     | <b>(1 315)</b> | <b>(17 451)</b> |
| Amortyzacja                                                    | 71             | 56              | 288          | 499          | 87          | 96          | 135             | 54           | 1 117          | 1 266          | -                | -                | 1 698          | 1 971           |
| <b>Amortyzacja</b>                                             | <b>71</b>      | <b>56</b>       | <b>288</b>   | <b>499</b>   | <b>87</b>   | <b>96</b>   | <b>135</b>      | <b>54</b>    | <b>1 117</b>   | <b>1 266</b>   | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>1 698</b>   | <b>1 971</b>    |

## VI ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zgodnie z MSR 10, do zdarzeń następujących po dniu bilansowym zalicza się wszystkie istotne zdarzenia jakie miały miejsce od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji.

Można wyróżnić dwa rodzaje tych zdarzeń:

- (a) zdarzenia, które dostarczają dowodów na istnienie określonego stanu na dzień bilansowy (zdarzenia następujące po dniu bilansowym wymagające dokonania korekt)

oraz

- (b) zdarzenia, które wskazują na stan zaistniały po dniu bilansowym (zdarzenia następujące po dniu bilansowym i niewymagające dokonania korekt).

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia, które winny być ujawnione w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

## VII WAŻNE OSZACOWANIA I OSĄDY

Szacunki Zarządu TUP S.A. oraz Zarządów spółek objętych niniejszym sprawozdaniem, wpływające na wartości wykazane w sprawozdaniu finansowym, dotyczą:

- ✚ przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- ✚ wartości rezydualnej środków trwałych oraz wartości niematerialnych,
- ✚ odpisów aktualizujących składniki aktywów,
- ✚ dyskonta, przewidywanego wzrostu wynagrodzeń oraz założeń aktuarialnych używanych przy obliczaniu rezerw na odprawy emerytalne,
- ✚ przyszłych wyników podatkowych, uwzględnianych przy ustalaniu aktywów na odroczony podatek dochodowy,
- ✚ wartości godziwej inwestycji w nieruchomości.

Stosowana metodologia ustalania wartości szacunkowych opiera się na najlepszej wiedzy Zarządu i jest zgodna z wymogami MSSF.

Metodologia ustalania wartości szacunkowych jest stosowana w sposób ciągły względem ostatniego okresu sprawozdawczego.

Zmiany odpisów aktualizujących przedstawiono w dalszej części informacji, w dodatkowych notach objaśniających do poszczególnych pozycji aktywów.

## VIII ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

TUP prowadzi strategię zarządzania ryzykiem finansowym polegającą na ograniczaniu do minimum ryzyka mającego wpływ na działalność podmiotów wchodzących w skład portfela inwestycyjnego. Istotnym elementem tego procesu jest monitoring ryzyk w odniesieniu do osiąganych dochodów z prowadzonej działalności w poszczególnych segmentach rynku, w których realizują działalność poszczególne spółki oraz monitoring poziomu kapitału, który może zapewnić bezpieczeństwo

prowadzonych przedsięwzięć o danym poziomie ryzyka.

Spółka dokłada wszelkich starań aby niwelować możliwości wystąpienia któregoś w niżej wymienionych ryzyk. Istotnym elementem jest obserwowanie rynku oraz prognozowanie możliwych scenariuszy w gospodarce, aby umożliwić spółkom elastyczne reagowanie na zmieniające się warunki oraz wyjście naprzeciw pojawiającym się potrzebom rynkowym.

#### Ryzyko inwestycyjne

Akwizycje i inwestycje, które mogą mieć miejsce w przyszłości niosą ryzyko powstania strat operacyjnych, wymagają znacznych zasobów finansowych. Rozwój grupy kapitałowej i działalności jest w większości przypadków wynikiem przejmowania kontroli. Niesie to ryzyko znacznie większego niż zakładano ponoszenia wydatków związanych z nabyciem i dostosowaniem, stawia dodatkowe wymagania zarządcze, może powodować ograniczenia inwestycyjne w dotychczas prowadzonej działalności podmiotów zależnych.

Ryzyko to może wystąpić także wtedy, gdy zrealizowana stopa zwrotu inwestycji w przyszłości różni się od stopy oczekiwanej. Przyczyną może być dokonanie złych wycen oraz nieprawidłowości w szacowaniu stóp zwrotu z danej inwestycji. W przypadku inwestycji zagranicznych ryzyko to występuje w momencie niekorzystnego wahania kursów walut lub zmianie innych czynników makroekonomicznych.

Ze względu na występowanie czynników makroekonomicznych, niezależnych od Spółki wyeliminowanie tego typu ryzyka nie jest możliwe.

Ograniczeniem negatywnego wpływu jest opieranie się na doświadczeniu kadry menadżerskiej oraz przygotowywanych przez ekspertów prognozach makroekonomicznych.

#### Ryzyko wyceny

Akwizycje spółek lub inwestycje w poszczególne projekty, jakie realizują spółki zarówno na etapie zakupu jak i sprzedaży wymagają wyceny. Niewłaściwe parametry przyjęte w wycenie mogą być przyczyną poniesienia straty przy transakcji zakupu – zakup powyżej wartości, a w przypadku sprzedaży – sprzedaż poniżej wartości. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć. W celu wyeliminowania ryzyka, Spółka starannie dobiera wartość parametrów przy sporządzaniu wycen. Z uwagi na to, ryzyko wyceny jest, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i dającą się przewidzieć sytuacją rynkową, skutecznie eliminowane.

#### Ryzyko braku możliwości prowadzenia nowych inwestycji lub wykorzystania możliwości rozwoju

Brak finansowania zewnętrznego, pozyskania współinwestorów lub utrudnienia przy współpracy publiczno-prawnej w przypadku dużych inwestycji mogą hamować ich realizację, co przekłada się na wyniki finansowe a tym samym na brak możliwości wykorzystania możliwości rozwoju i wejście w nowe segmenty działalności, akwizycje lub nowe rynki.

Obecna sytuacja rynkowa znacznie zwiększa możliwość wystąpienia w/w ryzyka. Celem zmniejszenia prawdopodobieństwa negatywnych skutków tego ryzyka, spółki monitorują rynek, dbają o relacje kontrahentami, poszukując nowych możliwości współpracy i rozwoju.

#### Ryzyko płynności

Akwizycja spółki, znaczne zwiększenie zaangażowania w spółkę zależną, dokapitalizowanie projektu stanowiące istotne finansowo zdarzenie jednorazowe, powodują znaczną fluktuację środków finansowych. Efektem w/w działań mogą być przejściowe trudności w zarządzaniu płynnością. Źródłem uzupełniania ewentualnych braków finansowych, które umożliwia także generowanie dodatknych przepływów pieniężnych na oczekiwanym poziomie jest zarządzany i rozszerzany przez TUP Property portfel nieruchomości komercyjnych z przeznaczeniem na wynajem. Stanowi on

stabilne źródło dochodu o atrakcyjnej stopie zwrotu.

Spółka nie ma i nie miała w przeszłości problemów z płynnością. W związku z tym emitent, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i dającą się przewidzieć sytuacją rynkową, jest narażony na to ryzyko w niewielkim stopniu.

#### Ryzyko konkurencji

Dotyczy pojawiających się atrakcyjnych możliwości dokonania nowej inwestycji rokującej na osiągnięcie atrakcyjnej stopy zwrotu z zaangażowanego kapitału. Konkurencja może powodować wzrost kosztów pozyskania nowego projektu lub niemożliwość jego przejęcie.

Ryzyko to odnosi się także do możliwości realizowania podobnych, konkurencyjnych przedsięwzięć lub wykorzystania tożsamego z TUP know-how. Spółka ogranicza ryzyko realizując projekty niszowe, niepowtarzalne, znajdując ukryty potencjał oraz chroniąc wypracowane przez lata działalności na rynku know-how. Kroki te zmniejszają wystąpienie ryzyka konkurencji.

#### Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Czynniki makroekonomiczne tj. wzrost/spadek PKB, poziom inflacji czy zmiany legislacyjne nie zależą od podmiotów grupy kapitałowej, jednak ich niekorzystne zmiany znajdują odzwierciedlenie w kondycji poszczególnych spółek, a także ich kontrahentów.

*Nieodłącznym elementem ryzyka w działalności TUP są ryzyka firm należących do portfela inwestycyjnego Spółki. Ryzyka występujące w spółkach zależnych są w przeważającej mierze tożsame, jednak dotyczą odmiennych sfer w zależności od prowadzonej działalności:*

#### Ryzyko stopy procentowej

Dotyczy wszystkich podmiotów zależnych w zakresie udzielonych przez TUP pożyczek oraz dodatkowo TUP Property, Euroconstruction oraz Duncon Bikes, które zawarły umowy kredytowe na finansowanie działalności, a także Tanis Investments, która posiada należność oprocentowaną zmienną stopą procentową (WIBOR) powiększoną o marżę.

Ryzyko stopy procentowej związane ze zmianą referencyjnej stopy procentowej (WIBOR/EURIBOR/LIBOR) na rynku międzybankowym, naraża spółki na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych.

#### Ryzyko kredytowe

Dotyczy wszystkich spółek z Grupy Kapitałowej w zakresie świadczonych usług.

Ryzykiem kredytowym obciążone są należności z tytułu dostaw i usług.

W większości spółek (zwłaszcza tych, które zarządzają nieruchomościami) okresy kredytowania kredytem kupieckim są krótkie a ich rotacja podlega bieżącemu monitorowaniu. Spółki stosują zdwersyfikowane sposoby zabezpieczania przyszłych należności przy zawieraniu umów. W Spółkach zajmujących się nieruchomościami w okresie sprawozdawczym nie zakwalifikowano żadnych należności do grupy nieściągalnych.

#### Ryzyko walutowe

TUP Property S.A.

Wycena nieruchomości wynajętych odbywa się metodą dochodową. Firma przy zakupie ww. stosowała częściową dźwignię finansową zaciągając kredyt w walucie, w której pobierane są czynsze z wynajmu średnio na poziomie około 60% ówczesnej wartości nieruchomości. W przypadku wahań kursowych wartość zaciągniętych kredytów jest częściowo równoważona poprzez wycenę nieruchomości.

Wzrost wartości złotówki skutkuje obniżeniem wartości nieruchomości co jednak częściowo pozostaje kompensowane przez obniżenie wartości zaciągniętego kredytu, w sytuacji obniżenia

wartości złotówki nastąpi podniesienie wartości nieruchomości, częściowo jednak kompensowane zwiększoną wartością zaciągniętego kredytu.

Roda Sp. z o.o.

Ryzyko to dotyczy realizowanej przez spółkę sprzedaży na rynku europejskim. Inny obszar ryzyka dotyczy sytuacji finansowej kontrahentów, ich pozycji rynkowej i możliwości utrzymania płynności finansowej w zakresie realizacji zobowiązań wobec spółki.

### Ryzyko cenowe

TUP Property S.A.

Ponieważ 69% aktywów Spółki stanowią nieruchomości, występuje ryzyko cenowe dotyczące wartości godziwej tych nieruchomości, co przekłada się na wartość bilansową inwestycji, a w konsekwencji na wartość skonsolidowanych kapitałów własnych. Przy zmianach cen na rynku nieruchomości występują zmiany ich wartości godziwej, które oddziałują na wyniki realizowane w poszczególnych spółkach i wpływają na ich wycenę w przyszłych okresach, odzwierciedlając także wartość inwestycji poczynionych przez TUP.

Innym obszarem tego ryzyka w przypadku dekonstrukcji na rynku nieruchomości lub nadpodaży powierzchni użytkowej może być obniżka wysokości stawek najmu do poziomu niższego niż pierwotnie zakładano, co może spowodować obniżenie efektywności finansowej uzyskiwanej z posiadanego portfela nieruchomości.

Ograniczeniem tego ryzyka jest dywersyfikacja geograficzna, branżowa, długości kontraktów, statusu najemców czy też wielkości powierzchni objętych poszczególnymi kontraktami.

Roda Sp. z o.o.,

Ryzyko cenowe związane jest z ustaleniem zbyt niskiej ceny na wykonywane usługi, co byłoby tożsame z pogorszeniem efektywności transakcji na przestrzeni czasu od ustanowienia kontraktu do momentu jego realizacji.

Innym obszarem ryzyka cenowego w spółce jest pozycja konkurencyjna innych podmiotów prowadzących podobny rodzaj działalności, ich elastyczność w zakresie szybkości dostosowania swojej oferty i mocy produkcyjnych do potrzeb rynku.

W spółkach produkcyjnych ryzyko cenowe odnosi się także do niekorzystnych zmian cen materiałów i surowców do produkcji w stosunku do sprzedawanych wyrobów lub usług. Niekorzystne zmiany cen wpływają na koszty produkcji, przychody ze sprzedaży, zysk, a w ostateczności także na wartość firmy.

Ograniczeniem tego ryzyka jest zachowanie wysokich standardów w momencie zawierania kontraktu oraz prowadzenie właściwej gospodarki zakupów i zarządzania zapasami produkcyjnymi.

X-press Couriers Sp. z o.o., Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o., Duncon Bikes

Ryzyko cenowe związane jest w spółce ściśle z pozycją firmy, barierami wejścia z nową ofertą na rynek oraz utrzymywaniem nabywców swoich usług na określonym poziomie ilościowym i jakościowym.

Ryzyko to niwelowane jest zachowaniem wysokiej jakości świadczonych usług oraz rozszerzaniem oferty o nowe, unikatowe i dopasowane do klientów produkty (np.: X-Stores w X-press Couriers).

Stopień narażenia Grupy Kapitałowej na poszczególne rodzaje ryzyk zaprezentowano w dodatkowych notach objaśniających nr 37.1-37.3.

Spółki zależne od TUP nie stosują rachunkowości zabezpieczeń w rozumieniu MSR 39.

## IX POLITYKA RACHUNKOWOŚCI

Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego, przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

### Rzeczowe aktywa trwałe

Wartość początkowa rzeczowych aktywów trwałych (środków trwałych) ustalana jest na poziomie ceny nabycia powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. Koszty poniesione po dacie oddania rzeczowego aktywa trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia. Koszty finansowania zewnętrznego stanowią część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, jeżeli można je bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika rzeczowych aktywów trwałych oraz jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że przyniosą one spółce korzyści ekonomiczne.

Na dzień bilansowy, rzeczowe aktywa trwałe wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Odpisów amortyzacyjnych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonuje metodą liniową. Rzeczowe aktywa trwałe są amortyzowane przez określony z góry przewidywany czas ich używania, weryfikowany corocznie.

Okresowej weryfikacji podlega również wartość rzeczowych aktywów trwałych, pod kątem jej ewentualnego obniżenia, w wyniku zdarzeń lub zmian w otoczeniu bądź wewnątrz samych spółek, mogących powodować obniżenie wartości tych aktywów poniżej jej aktualnej wartości księgowej.

Na potrzeby rachunkowości MSSF Grupa Kapitałowa stosuje odpisywanie wartości bilansowej rzeczowych aktywów trwałych przez okres ekonomicznej przydatności tych aktywów.

W sporadycznych przypadkach, kierując się zasadą istotności, o ile cena nabycia aktywa nie przekracza 100 złotych polityka rachunkowości zezwala na jednorazową amortyzację rzeczowego aktywa trwałego lub nie zaliczanie składnika majątku do aktywów trwałych a zaliczenie wydatku jako koszt okresu.

Dla celów podatkowych stosuje się odrębne tabele amortyzacyjne.

Polityka rachunkowości Grupy Kapitałowej wymaga dokonywania amortyzacji liniowej od rzeczowych aktywów trwałych niskocennych, wtedy gdy zachodzą łącznie następujące okoliczności:

- jednorazowo są nabywane znaczne ilości środków trwałych, których cena jednostkowa nie przekracza ustalonej kwoty granicznej, lecz ich łączna wartość jest znaczna;
- stanowią one zespół jednorodnych lub (i) współpracujących ze sobą środków trwałych, a ich zakup wiąże się z realizacją dużego przedsięwzięcia inwestycyjnego, mającego funkcjonować co najmniej przez okres normatywnej amortyzacji, przewidzianej dla danej grupy środków trwałych w przepisach podatkowych;
- są środkami trwałymi o wysokiej jakości i niezawodności.

Środki trwałe w budowie – na dzień bilansowy wyceniane są w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne i prawne są wyceniane i amortyzowane w sposób analogiczny do rzeczowych aktywów trwałych. Najistotniejsza różnica dotyczy braku możliwości zwiększania wartości początkowej o kwoty ulepszenia wartości niematerialnej i prawnej, chyba, że nakłady takie umożliwią generowanie przez składnik przyszłych korzyści ekonomicznych przewyższających korzyści pierwotnie szacowane.

#### Wartość firmy

Wartość firmy stanowi różnicę między ceną nabycia określonej jednostki lub zorganizowanej jej części a niższą od niej wartością godziwą przejętych aktywów netto. Tak określona wartość firmy odzwierciedla ekonomiczna wartość czynników nie ujawnionych w wartości godziwej aktywów netto jak: czynnik ludzki, marka i znak firmy, rynek odbiorców, wartość technologii itp. i podlega co najmniej raz do roku testowi na utratę wartości a ewentualne odpisy wartości obciążają wynik okresu.

Jeżeli cena nabycia jednostki lub zorganizowanej jej części jest niższa od wartości godziwej przejętych aktywów netto, to różnica stanowi ujemną wartość firmy. Rozpoznana ujemna wartość firmy jest kwalifikowana w całości jako zysk okresu.

#### Nieruchomości inwestycyjne

Zasady ujmowania i wyceny inwestycji w nieruchomości reguluje MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”

Grupa Kapitałowa zalicza do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z czynszów, wzrostu wartości rynkowej bądź obydwu powyższych korzyści. Grunty, których przyszłe użytkowanie pozostaje aktualnie nieokreślone zaliczane są także do nieruchomości inwestycyjnych.

Jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana również na własne potrzeby Grupy, a część odrębnie wykorzystywana nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności, nieruchomość traktowana jest jako środek trwały, jeżeli dominuje jej wykorzystanie na własne potrzeby lub jako inwestycja w nieruchomości, jeżeli przeważa charakter inwestycyjny.

Nieruchomości podlegają przeniesieniu do i z nieruchomości inwestycyjnych, jeżeli zmienia się cel ich utrzymywania, przy czym przeniesienie do pozycji Zapasy musi być dodatkowo udowodnione rozpoczęciem dostosowywania nieruchomości do sprzedaży. Jeżeli nieruchomość inwestycyjna zostaje przeznaczona do sprzedaży, jednak nie towarzyszy temu dostosowywanie nieruchomości do sprzedaży, jest ona ujmowana jako inwestycyjna do czasu rozpoczęcia dostosowywania lub dokonania sprzedaży.

Grupa wycenia nieruchomości wg modelu opartego o wycenę w wartościach godziwych zgodnie z przepisami § 33-52 MSR 40. Wartości godziwe nieruchomości niepracujących ustalane są według stanu na dzień 30 listopada każdego roku obrotowego. Wartości godziwe nieruchomości przynoszących dochód ustalane są na koniec każdego kwartału. Skutki przeszacowania do wartości godziwych podlegają ujęciu w wyniku roku obrotowego.

1. Preferowaną metodą wyceny, zgodnie z MSR 40 §45, jest wycena metodą porównań rynkowych.
2. Przy braku aktualnych cen pochodzących z aktywnego rynku stosowana jest wycena metodą dochodową wg wzoru kapitalizacji prostej biorąc jako podstawę obliczenia następujące parametry:

3.

$$W = D \times Wk \quad \text{lub} \quad \frac{D}{R}$$

gdzie: W – wartość  
D – dochód z nieruchomości (przychody minus koszty)  
Wk – współczynnik kapitalizacji, R – stopa kapitalizacji

- a. Do przychodów z nieruchomości zalicza się przychody z umów obowiązujących na dzień wyceny. W przypadku umów najmu w których kwota czynszu określona jest w walucie przyjmuje się do przeliczenia średni kurs NBP ogłoszony na dzień bilansowy.
- b. W przypadku obiektów, które częściowo pozostawały niewynajęte dla oszacowania przychodu przyjmuje się rynkowe stawki czynszu dla danej nieruchomości na danym rynku lokalnym, przy czym zakłada się również szacunkowo udział powierzchni nie wynajętych w stosunku do powierzchni użytkowych ogółem na poziomie 10%.

Koszty utrzymania nieruchomości ustala się w następujący sposób:

- ✚ koszty remontów – w wysokości 2% planowanych przychodów z czynszu,
- ✚ koszty zarządzania – w wysokości 1% planowanych przychodów z czynszu,
- ✚ koszty bieżącej eksploatacji – na podstawie przyjętego planu finansowego, w części nie pokrytej przychodami z opłat eksploatacyjnych.

Stopa kapitalizacji stanowi wzajemną relację pomiędzy cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości. Na jej wysokość wpływają zarówno czynniki związane z ogólną sytuacją na rynku jak również bezpośrednio związane z konkretną nieruchomością. Na każdym rynku lokalnym dla każdego rodzaju nieruchomości określa się minimalną i maksymalną stopę kapitalizacji na podstawie zaistniałych transakcji oraz trendów rynkowych. Następnie dla każdej nieruchomości określa się jej cechy indywidualne na podstawie pięciu kryteriów:

- ✚ położenie, dostęp i ekspozycja,
- ✚ standard, funkcjonalność, stan techniczny i wiek,
- ✚ konkurencyjność na rynku lokalnym,
- ✚ najemcy i warunki wynikające z umów najmu,
- ✚ ponadprzeciętna ilość powierzchni nie wynajętych.

Powyższe cechy nieruchomości ocenia się w skali pięciostopniowej przez porównanie z innymi podobnymi nieruchomościami na danym rynku lokalnym. Cechy te są podstawą do określenia indywidualnej stopy kapitalizacji przez skorygowanie stopy średniej określonej dla danego rynku lokalnego.

Nieruchomości nie pracujące wyceniane są metodą porównawczą przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Inwestycje w nieruchomości do czasu ich zakończenia prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako środki trwałe w budowie (MSR 40 par.22)

#### Akcje i udziały – obejmujące:

- ✚ akcje i udziały w jednostkach zależnych wyceniane w sprawozdaniach jednostkowych wg modelu wartości godziwej zgodnie z regulacjami MSR 39 par. 9 pkt. b lit. ii) z różnicą wyceny odnoszoną na wynik okresu. W sprawozdaniu skonsolidowanym wg metody pełnej konsolidacji wartość tych przecen udziałów oraz związanych z przeceną zmian podatku odroczonego podlega eliminacji;
- ✚ akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych ujmowane są metodą praw własności zgodnie z MSR 28.

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe obejmują:

- ✚ Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności – aktywa o ustalonych i możliwych do określenia płatnościach, które Grupa Kapitałowa w sposób stanowczy zamierza utrzymywać do terminu wymagalności. Podlegają wycenie w zamortyzowanej cenie nabycia (koszcie) z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej, przy czym amortyzacja odnoszona jest na wynik okresu.
- ✚ Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu – wyceniane w wartości godziwej, przy czym skutki wyceny odnoszone są na wynik okresu. Grupa Kapitałowa zalicza do tej kategorii nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie (do 3 miesięcy):
  - o udziały i akcje uprawniające do nie więcej niż 20% głosów na WZ
  - o jednostki funduszy inwestycyjnych
  - o papiery dłużne, obligacje i podobne instrumenty finansowe, których ceny są kwotowane na aktywnym rynku
- ✚ Pożyczki udzielone i należności finansowe – aktywa o ustalonych i możliwych do określenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku i które nie zostały zaliczone przy początkowym ujęciu do innych grup. Podlegają one wycenie w zamortyzowanej cenie nabycia (koszcie) z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej, przy czym amortyzacja odnoszona jest na wynik okresu.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- ✚ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których wartość jest aktualizowana na każdy dzień bilansowy.

Grupa Kapitałowa tworzy aktywo odroczonego podatku we wszystkich przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zmniejszenie kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby realizacja lub rozliczenie nie wywoływały skutków podatkowych.

Pozostałe długoterminowe aktywa trwałe, które obejmują:

- ✚ Skapitalizowane koszty prac rozwojowych – ujmowane, gdy Grupa Kapitałowa jest w stanie udowodnić łącznie:
  - o możliwość, z technicznego punktu widzenia, ukończenia składnika wartości niematerialnych tak, aby nadawał się do użytkowania lub sprzedaży,
  - o zamiar ukończenia składnika wartości niematerialnych oraz jego użytkowania lub sprzedaży,
  - o zdolność do użytkowania lub sprzedaży składnika wartości niematerialnych,
  - o sposób, w jaki składnik wartości niematerialnych będzie wytwarzał prawdopodobne przyszłe korzyści ekonomiczne,
  - o dostępność stosownych środków technicznych, finansowych i innych, które mają służyć ukończeniu prac rozwojowych oraz użytkowaniu lub sprzedaży składnika wartości niematerialnych,
  - o możliwość wiarygodnego ustalenia nakładów poniesionych w czasie prac rozwojowych, które można przyporządkować temu składnikowi wartości niematerialnych.
- ✚ Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe – koszty dotyczące przyszłych okresów w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego
- ✚ Inne długoterminowe nakłady, spełniające definicję składnika aktywów na gruncie MSR

### Zapasy

Zapasy materiałów oraz zakupionych towarów są wyceniane na dzień bilansowy według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Wycena poszczególnych składników zapasów odbywa się w następujący sposób:

- ✚ materiały – w cenie nabycia ustalonej metodą FIFO,
- ✚ produkcja w toku i wyroby gotowe – według technicznego kosztu wytworzenia ustalanego jako koszty bezpośrednie i narzut kosztów pośrednich ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych. Techniczny koszt wytworzenia może zawierać aktywowane koszty finansowania zewnętrznego, bezpośrednio związane z wytworzeniem produktu
- ✚ towary – w cenie nabycia ustalonej metodą FIFO.

### Należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisów aktualizujących, dotyczących należności nieściągalnych oraz wątpliwych.

Odpisy aktualizujące wartość należności są dokonywane z uwzględnieniem rodzaju należności:

- ✚ należności sporne (wobec których wszczęto postępowanie sądowe oraz należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości) – dokonywane są odpisy aktualizujące w pełnej wysokości należności,
- ✚ należności wątpliwe od odbiorców (o okresie przeterminowania powyżej 6 miesięcy) – dokonywana jest szczegółowa analiza sytuacji finansowej klienta i w razie uzasadnionych obaw utraty należności, tworzony jest odpis w wysokości do 100% kwoty zadłużenia,
- ✚ należności pozostałe – odpisy aktualizujące są tworzone w oparciu o indywidualną analizę i ocenę sytuacji oraz ryzyka poniesienia straty.

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe – obejmują aktywa inwestycyjne płatne, wymagalne lub przeznaczone do zbycia w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Wycena inwestycji krótkoterminowych na dzień bilansowy dokonywana jest według tych samych zasad jakie opisano powyżej dla długoterminowych aktywów finansowych

### Środki pieniężne i ich ekwiwalenty – obejmują:

- ✚ krajowe środki pieniężne w kasie – wyceniane wg wartości nominalnej,
- ✚ krajowe środki pieniężne na rachunkach bankowych – wyceniane wg wartości nominalnej a w przypadku krótkoterminowych lokat bankowych powiększonej o nieotrzymane odsetki dotyczące okresu sprawozdawczego, wyceniane z zastosowaniem metody zamortyzowanego kosztu, z możliwością wykorzystania lub innych dyspozycji w czasie nie przekraczającym 3 miesięcy,
- ✚ środki pieniężne w walutach obcych wg kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień bilansowy.

### Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia te obejmują koszty dotyczące przyszłych okresów i przypadające do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego

Aktywa sklasyfikowane do sprzedaży są ujawniane, jeśli zgodnie z najlepszą wiedzą kierownictwa wartość bilansowa aktywa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie. Sytuacja taka ma miejsce, gdy składnik aktywów (lub grupa do zbycia) jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w jego bieżącym stanie z uwzględnieniem jedynie normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków dla sprzedaży tego typu aktywów (lub grup do zbycia) oraz jego sprzedaż jest wysoce prawdopodobna w okresie najbliższych 12 miesięcy.

Grupa Kapitałowa wyróżnia następujące pozycje:

- ✚ Rzeczowe aktywa sklasyfikowane do sprzedaży – wyceniane w kwocie niższej z dwóch poniżej wymienionych:
  - (a) wartości bilansowej albo,
  - (b) wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia,przy czym amortyzacja takich aktywów musi być zaprzestana.
- ✚ Inne aktywa przeznaczone do sprzedaży – wykazywane odrębnie w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zgodnie z MSSF-5

#### Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym.

#### Kapitał zapasowy

Grupa Kapitałowa rozpoznaje następujące rodzaje kapitału zapasowego:

- ✚ wartość nadwyżki ceny emisyjnej akcji nad ich wartością nominalną,
- ✚ kwoty zysków z lat ubiegłych, zakwalifikowane na podstawie decyzji Walnych Zgromadzeń,
- ✚ kapitał zapasowy z dopłat wspólników – występuje w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością,
- ✚ kapitał zapasowy z nadwyżki wartości godziwej instrumentów ponad cenę objęcia instrumentów kapitałowych przyznanych w ramach świadczeń i programów motywacyjnych

#### Kapitał rezerwowy – obejmuje:

- ✚ kapitał z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych i aktywów przeznaczonych do sprzedaży wycenianych w powiązaniu z kapitałami
- ✚ pozostałe kapitały rezerwowe niesklasyfikowane powyżej

Kapitały własne wyceniane są w wartości nominalnej i nie podlegają przeszacowaniom, za wyjątkiem przypadku wystąpienia hiperinflacji określonej zgodnie z MSR 29.

#### Zyski/straty z lat ubiegłych

W pozycji tej prezentowany jest wynik finansowy netto poprzednich lat obrotowych, aż do momentu podjęcia decyzji o jego podziale (lub pokryciu) jak również korekty wyniku finansowego dotyczące lat ubiegłych, a wynikające z istotnych błędów dotyczących lat ubiegłych lub zmian zasad rachunkowości.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy rozpoznawana jest w wyniku jednostki gdy przychód lub koszt wpływa na wynik finansowy w jednym okresie, lecz wchodzi w skład dochodu do opodatkowania w innym okresie. Grupa Kapitałowa tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych.

Pozostałe rezerwy stanowią:

- + rezerwy na przyszłe świadczenia emerytalne – naliczanej corocznie metodą aktuarialną. Za stopę dyskontową jednostka uznaje średnią rentowność skarbowych obligacji 10-letnich z ostatnich 12 miesięcy przed dniem bilansowym oraz przyjmuje przewidywany wzrost wynagrodzeń powyżej inflacji w wysokości 1% rocznie,
- + rezerwy na skutki sporów prawnych – w wysokości pełnej wartości przedmiotu sporu i przewidywanych kosztów związanych ze sporem, jeśli z oceny prawnej wynika średnie lub wysokie prawdopodobieństwo przegranej,
- + rezerwy na naprawy gwarancyjne i koszty reklamacji – tworzone, jeśli dane historyczne wskazują, że koszty napraw gwarancyjnych i reklamacji są istotne, tj. przekraczają wartość 1% wartości przychodów osiągniętych w okresie sprawozdawczym lub Zarząd przewiduje, że wskutek zmiany warunków bądź przedmiotu gwarancji przyszłe koszty z tego tytułu znacząco wzrosną,
- + rezerwy na przyszłe straty z operacji gospodarczych w toku – tworzone, jeśli umowa, której stroną jest Spółka z Grupy Kapitałowej rodzi obciążenia, np. podpisano kontrakt, który przyniesie straty, nie wywiązano się z warunków kontraktu, co spowoduje obowiązek wypłaty odszkodowań,
- + rezerwy na koszty restrukturyzacji – jeśli spełnione są warunki określone w ust. 77 MSR 37 – w równowartości określonej w ust. 80-83 MSR 37

Rezerwa na niewykorzystane urlopy jest prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji pozostałe zobowiązania.

#### Zobowiązania

Zobowiązania prezentowane w podziale na długo i krótkoterminowe obejmują:

- + Kredyty i pożyczki, które są wyceniane wg metody zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem dyskontowania i efektywnej stopy procentowej; kredyty zaciągnięte w walutach obcych przeliczane są na złote wg średniego kursu NBP ogłoszonego w dniu bilansowym.
- + Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, ceł i ubezpieczeń społecznych oraz pozostałe zobowiązania wycenione w kwotach metody zamortyzowanego kosztu, przy czym Grupa Kapitałowa nie dyskontuje zobowiązań, jeżeli termin płatności nie przekracza 180 dni,
- + W stosunku do pozostałych zobowiązań finansowych (m.in. zobowiązania z tyt. leasingu) Grupa Kapitałowa stosuje wycenę wg zamortyzowanego kosztu.

Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego a także podatek do zwrotu wykazywane są w wartości nominalnej w odrębnych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej w myśl postanowień MSR 1 par.68 i nie podlegają kompensatom.

Przychody – ujmowane są w wysokości prawdopodobnych, wiarygodnie wycenionych korzyści ekonomicznych, związanych z daną transakcją.

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów zostały przekazane nabywcy.

Przychody z usług budowlanych są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania prac w przypadku, gdy wynik na kontrakcie można ustalić w sposób wiarygodny. Stopień zaawansowania prac jest ustalany jako udział kosztów poniesionych celem realizacji zlecenia do planowanych kosztów całkowitych. Jeżeli wyniku umowy nie można określić w sposób wiarygodny, wówczas

przychody dotyczące tej umowy ujmowane są tylko do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne.

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Koszty – ujmowane są w ciężar wyniku w dacie ich poniesienia, tzn. w dacie wyłączenia aktywów lub ujęcia zobowiązań, którym odpowiadają. Grupa Kapitałowa prezentuje koszty w układzie funkcjonalnym (kalkulacyjnym), zgodnie z którym koszty klasyfikuje się zgodnie z przyporządkowaniem do działu/rodzaju działalności jako koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów, koszty sprzedaży czy ogólnego zarządu.

Jednocześnie zgodnie z zasadami MSR, Grupa Kapitałowa ujawnia dodatkowe informacje na temat kosztów w układzie rodzajowym, w tym kwotę amortyzacji i świadczeń pracowniczych.

Koszty działalności operacyjnej – to wszystkie koszty związane ze zwykłą działalnością spółek Grupy Kapitałowej, za wyjątkiem pozostałych kosztów operacyjnych oraz kosztów finansowych. Do kosztów działalności operacyjnej zalicza się:

- ✚ Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, współmierne do przychodów ze sprzedaży;
- ✚ Koszty sprzedaży;
- ✚ Koszty ogólnego zarządu.

#### Zyski i straty z inwestycji

W oddzielnych pozycjach rachunku wyników ujmowane są zdarzenia nie mające charakteru powtarzalnego a ze względu na charakter działalności Spółek z portfela inwestycyjnego TUP S.A., których głównym celem jest generowanie wyników finansowych poprzez zwiększanie wartości inwestycji rzeczowych i finansowych, zostały zaliczone do działalności operacyjnej (w celu uzyskania jednolitej prezentacji zdarzeń). Do tych pozycji zaliczane są:

- ✚ Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych;
- ✚ Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych;
- ✚ Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych;
- ✚ Odpis ujemnej (dodatniej) wartości firmy.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne – są to pozostałe przychody i koszty operacyjne związane z działalnością obejmujące:

- ✚ Przychody ze sprzedaży środków trwałych oraz koszty ich sprzedaży i likwidacji;
- ✚ Koszty zaniechanych inwestycji;
- ✚ Odpisane należności i zobowiązania;
- ✚ Wartość niedoborów i nadwyżek

oraz inne przychody i koszty nie związane bezpośrednio ze zwykłą działalnością produkcyjną, czy usługową a wpływające na skonsolidowany wynik finansowy.

#### Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego związane bezpośrednio z nabyciem lub wytworzeniem aktywów, są ujmowane przez Grupę Kapitałową zgodnie z podejściem zawartym w znowelizowanym MSR 23, obowiązującym od 1 stycznia 2009, tj. są aktywowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że w przyszłości przyniosą one spółce korzyści ekonomiczne. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty okresu, w którym zostały poniesione.

#### Transakcje wyrażone w walutach obcych

Walutą funkcjonalną i sprawozdawczą Grupy Kapitałowej jest złoty polski (PLN).

Na dzień przeprowadzenia transakcji gospodarczej, aktywa i pasywa wyrażone w walucie obcej, ujmują się odpowiednio po kursie:

- ✚ Kupna lub sprzedaży walut stosowanym przez bank, który świadczy dane usługi –w przypadku operacji sprzedaży lub kupna walut oraz operacji zapłaty należności lub zobowiązań w powiązaniu z transakcją kupna, bądź sprzedaży walut.
- ✚ Średnim waluty danego kraju, ustalonym dla danej waluty przez bank centralny (NBP) w przeddzień wystawienia faktury lub wynikającym z dokumentu celnego w przypadku, gdy nie występuje wymiana waluty umożliwiającą zastosowanie faktycznego kursu kupna lub sprzedaży.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych:

- ✚ Pozycje pieniężne – składniki aktywów i pasywów w Grupie Kapitałowej wycenia się po kursie średnim NBP, ogłoszonym na dzień bilansowy, uznając że dla znacznych kwot, jest on najbardziej zbliżony do kursu realizacji transakcji walutowej,
- ✚ Pozycje niepieniężne – po kursie historycznym waluty z dnia przeprowadzenia transakcji.

#### Jednostkowy zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez liczbę akcji emitenta w danym okresie, zgodnie z zasadami określonymi w MSR 33 „Zysk przypadający na jedną akcję”.

#### Wynagrodzenia płatne akcjami

W Grupie Kapitałowej TUP S.A. członkowie Zarządu oraz pracownicy jednostek Grupy mogą otrzymywać wynagrodzenie w formie akcji własnych TUP S.A. (jednostki dominującej Grupy). Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest wyceniany przez odniesienie do wartości godziwej na dzień przyznania takiego wynagrodzenia. Różnica między wartością godziwą akcji przyznanych w formie wynagrodzenia a ceną emisyjną tych akcji obliczona zgodnie z MSSF 2 ujmowana jest w odrębnej pozycji kapitału zapasowego i w kosztach wynagrodzeń.

### Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych

Grupa Kapitałowa przyjęła, że na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych zalicza się:

- ✚ Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych z możliwością wykorzystania lub innych dyspozycji w czasie nie przekraczającym 3 miesięcy;
- ✚ Inne środki pieniężne przez które rozumie się czeki obce, weksle obce, obligacje obce, lokaty z terminem realizacji do 3 m-cy od dnia bilansowego.

Sprawozdanie jest sporządzane metodą pośrednią.

### Podatki

#### Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które obowiązywały na dzień bilansowy.

#### Podatek odroczony

Podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg i strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana czterokrotnie w ciągu roku, na koniec każdego kwartału i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich przejściowych różnic, które spowodują w przyszłości zwiększenia podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) prawnie lub faktycznie obowiązujące na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

### Dywidenda

Dywidenda wypłacana akcjonariuszom za dany rok obrotowy ujmowana jest jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym w okresie, w którym nastąpiło zatwierdzenie dywidendy przez Walne Zgromadzenie aż do momentu jej wypłaty.

### Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest prawdopodobnym obowiązkiem, który może powstać w wyniku przedsięwzięć, które jednostki Grupy Kapitałowej powzięły w przeszłości. Uwzględnia się także przy tym konieczność wystąpienia lub nie wystąpienia określonych zdarzeń (warunków), które nie w pełni mogą być kontrolowane przez Grupę Kapitałową.

W związku z tym w przypadku zobowiązań warunkowych nie ma pewności co do konieczności angażowania środków finansowych w ich realizację.

Do zobowiązań warunkowych pozabilansowych zaliczane są: gwarancje i poręczenia oraz weksle a także zobowiązania wynikające z umów zawierających klauzule warunków zawieszających.

## **X ZMIANY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI**

Zmiany polityki rachunkowości i stwierdzone błędy dotyczące lat poprzednich i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny

### Wpływ zmian zasad rachunkowości na kapitał własny oraz zysk netto

Grupa stosuje zasady rachunkowości w sposób ciągły i w okresie 2009 r. nie wystąpiły zmiany, które miałyby wpływ na zmianę wyniku finansowego lub kapitałów własnych.

### Korekty wyniku lat ubiegłych

W czwartym kwartale 2009 spółka Port Jachtowy Nieporęt dokonała przeglądu stawek amortyzacji. Z przeglądu wyprowadzono wniosek, że popełniono błąd ustalając stawki amortyzacyjne dla budynków i budowli zbudowanych na obcym gruncie w roku 2008 – które zostały przyjęte w stawce 2,5% rocznie. Ta stawka nie spełniała wymogów MSR 17 par. 28, który stanowi, że składnik aktywów będący przedmiotem najmu lub dzierżawy w sytuacji braku wystarczającej pewności co do uzyskania tytułu do dalszego wykorzystywania (tut.: przedłużenia umowy dzierżawy terenu) należy amortyzować przez krótszy z dwóch okresów: okres dzierżawy lub okres użytkowania.

W czasie w którym naniesienia na obcym gruncie w Porcie Nieporęt powstawały (początek 2008 roku) obowiązywała 3 letnia umowa dzierżawy terenu od Gminy Nieporęt, której bieg kończył się w marcu 2010 roku. W zestawieniu z powyżej przedstawionym wymogiem MSR uznano, że naniesienia powinny zostać zamortyzowane w całości do końca sezonu działalności w 2009 roku – ponieważ nie było wystarczającej pewności, czy umowa dzierżawy terenu zostanie przez Gminę przedłużona na kolejny okres.

W związku z powyższym spółka Port Jachtowy Nieporęt dokonała korekty amortyzacji naniesień na obcym gruncie obejmujących wskazane poniżej grupy naniesień przy założeniu dwuletniego okresu amortyzacji tych nakładów:

|                                                          |                             |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| • Inwestycje w obce budynki w kwocie                     | 1 275 tys. zł.              |
| • Inwestycje w infrastrukturę techniczną w kwocie        | 130 tys. zł                 |
| • Inwestycje w pozostałe rzecz. aktywa trwałe (wiata)    | <u>14 tys. zł</u>           |
| <b>Razem wartość dokonanych inwestycji</b>               | <b>1 419 tys. zł</b>        |
| Minus wartość rezydualna /odzyskiwalna/                  | - <u>169 tys. zł</u>        |
| <b>Wartość dodatkowej amortyzacji za okres 2008-2009</b> | <b><u>1 250 tys. zł</u></b> |

Zmiana ta została zakwalifikowana jako błąd podstawowy i obciążyła wynik spółki Port Jachtowy Nieporęt w kwocie po 625 tys. w każdym z lat 2008 i 2009 – razem 1250 tys. zł

Następczą korektą jest zmiana aktywa odroczonego podatku dochodowego za rok 2008 – ponieważ korekta amortyzacji dotyczyła wyłącznie amortyzacji bilansowej a nie podatkowej powstała dodatkowa przejściowa różnica, która polepszyła wynik 2008 roku o kwotę 119 tys. zł. (625 x 19%). Łączny wpływ na wynik roku 2008 wyniósł więc -506 tys. zł. i ta kwota została odniesiona na niepodzielony wynik lat ubiegłych Grupy Kapitałowej TUP.

Dokonano retrospektywnego przekształcenia danych porównywalnych dla roku 2008 tak, jakby błąd nie wystąpił i od początku stosowano właściwy okres amortyzacji.

W dniu 7 stycznia 2010 roku spółka Port Jachtowy Nieporęt zawarła z Gminą Nieporęt umowę przedłużającą dzierżawę terenu na której spółka prowadzi działalność do dnia 15 listopada 2012 roku.

## **XI INFORMACJE DODATKOWE**

### **1. Wydarzenia po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji**

Pomiędzy dniem bilansowym a datą zatwierdzenia sprawozdania do publikacji nie zostały ujawnione żadne zdarzenia, które miałyby wpływ na wynik finansowy lub wartość kapitałów własnych Grupy TUP zaprezentowanych w niniejszym sprawozdaniu.

### **2. Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi**

Z dniem 31 grudnia 2009 roku Spółka Euroconstruction zakończyła działalność produkcyjną skupiając się na zakończeniu prac nad technologią budowy domów w konstrukcji stalowej.

W związku z zamiarem sprzedaży maszyn i urządzeń służących działalności produkcyjnej Spółka zaprezentowała:

- większość pozycji rachunku wyników jednostkowego sprawozdania spółki jako wynik działalności zaniechanej, oraz;
- rzeczowe aktywa trwałe i zapasy jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.

Z uwagi na to, że Euroconstruction planuje zbyć rzeczowe aktywa trwałe (o wartości bilansowej netto 1 513 tys. zł.) do innej spółki z Grupy w sprawozdaniu skonsolidowanym nie wykazano rzeczowych aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży, za wyjątkiem zapasów wycenionych w cenie natychmiastowej realizacji równej 10 tys. zł.

Zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana” dokonano także przekształcenia danych porównywalnych z roku 2008 tak, jakby działalności zostały zaniechane przed dniem bilansowym ostatniego prezentowanego okresu.

Przekształcenie powyżej opisanych kwestii spowodowało konieczność przekształcenia skonsolidowanego rachunku wyników za rok 2008 w sposób przedstawiony poniżej:

| Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny) narastająco                                             |                                                |                    |                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Wyszczególnienie                                                                                       | Dane opublikowane<br>w raporcie za rok<br>2008 | Wartość<br>korekty | Dane<br>porównywalne za<br>rok 2008<br>opublikowane w<br>raporcie za rok<br>2009 |
|                                                                                                        | dane w tys. zł                                 |                    |                                                                                  |
| Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów                                                 | 34 089                                         | (6 081)            | 28 008                                                                           |
| Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów                                                      | (24 878)                                       | 6 851              | (18 027)                                                                         |
| <b>ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY</b>                                                               | <b>9 211</b>                                   | <b>770</b>         | <b>9 981</b>                                                                     |
| Koszty sprzedaży                                                                                       | (2 598)                                        | 789                | (1 809)                                                                          |
| Koszty ogólnego zarządu                                                                                | (11 554)                                       | 879                | (10 675)                                                                         |
| <b>ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY</b>                                                                      | <b>(4 941)</b>                                 | <b>2 438</b>       | <b>(2 503)</b>                                                                   |
| Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych                                          | 3                                              | -                  | 3                                                                                |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych<br>wycenianych w wartościach godziwych przez RZiS | 401                                            | -                  | 401                                                                              |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych<br>do wartości godziwych                 | 12 453                                         | 12                 | 12 465                                                                           |
| Odpis ujemnej / (dodatniej) wartości firmy                                                             | (27)                                           | -                  | (27)                                                                             |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                                         | 723                                            | (250)              | 473                                                                              |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                            | (1 582)                                        | 1 006              | (576)                                                                            |
| <b>ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>                                                       | <b>7 030</b>                                   | <b>3 206</b>       | <b>10 236</b>                                                                    |
| Przychody finansowe                                                                                    | 3 509                                          | (57)               | 3 452                                                                            |
| Koszty finansowe                                                                                       | (11 208)                                       | 432                | (10 776)                                                                         |
| Udział w zyskach i stratach jednostek rozliczanych metodą praw<br>własności                            | (237)                                          | -                  | (237)                                                                            |
| <b>ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM</b>                                                              | <b>(906)</b>                                   | <b>3 581</b>       | <b>2 675</b>                                                                     |
| Podatek dochodowy bieżący                                                                              | (1 787)                                        | -                  | (1 787)                                                                          |
| Podatek dochodowy odroczony                                                                            | 285                                            | 119                | 404                                                                              |
| <b>ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ</b>                                                | <b>(2 408)</b>                                 | <b>3 700</b>       | <b>1 292</b>                                                                     |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                                                         | -                                              | (4 206)            | (4 206)                                                                          |
| Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej                                                          | -                                              | -                  | -                                                                                |
| <b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>                                                                             | <b>(2 408)</b>                                 | <b>(506)</b>       | <b>(2 914)</b>                                                                   |
| w tym zysk akcjonariuszy mniejszościowych                                                              | (85)                                           | -                  | (85)                                                                             |
| <b>ZYSK PRZYPADAJĄCY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI<br/>DOMINUJĄCEJ</b>                                      | <b>(2 323)</b>                                 | <b>(506)</b>       | <b>(2 829)</b>                                                                   |

| Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa     |                                                |                    |                                                                               |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Wyszczególnienie                                | Dane opublikowane<br>w raporcie za rok<br>2008 | Wartość<br>korekty | Dane<br>porównywalne za<br>rok 2008<br>opublikowane w<br>raporcie za rok 2009 |
|                                                 | dane w tys. zł                                 |                    |                                                                               |
| <b>AKTYWA TRWAŁE</b>                            | <b>184 968</b>                                 | <b>(506)</b>       | <b>184 462</b>                                                                |
| Rzeczowe aktywa trwałe                          | 5 893                                          | (625)              | 5 268                                                                         |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 6 799                                          | 119                | 6 918                                                                         |
| <b>Aktywa razem :</b>                           | <b>289 617</b>                                 | <b>(506)</b>       | <b>289 111</b>                                                                |

| Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa                                           |                                          |                 |                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------|
| Wyszczególnienie                                                                      | Dane opublikowane w raporcie za rok 2008 | Wartość korekty | Dane porównywalne za rok 2008 opublikowane w raporcie za rok 2009 |
|                                                                                       | dane w tys. zł                           |                 |                                                                   |
| <b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>                                                       | <b>189 640</b>                           | <b>(506)</b>    | <b>189 134</b>                                                    |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ</b>                 | <b>189 902</b>                           | <b>(506)</b>    | <b>189 396</b>                                                    |
| Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | (2 323)                                  | (506)           | (2 829)                                                           |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY AKCJONARIUSZY I UDZIAŁOWCÓW MNIEJSZOŚCIOWYCH</b>                    | <b>(262)</b>                             | <b>-</b>        | <b>(262)</b>                                                      |
| <b>Pasywa razem :</b>                                                                 | <b>289 617</b>                           | <b>(506)</b>    | <b>289 111</b>                                                    |

### 3. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W roku 2009 spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu MSR 31.

### 4. Informacje o transakcjach z osobami powiązanymi w okresie 2008 roku

W okresie sprawozdawczym nie zawarto transakcji z osobami powiązanymi za wyjątkiem kontynuacji wynajmu mieszkania od spółki United Distribution, której 100% udziałowcem jest pan Robert Jacek Mortiz, pełniący jednocześnie funkcję prezesa TUP S.A. Kwota miesięcznej opłaty za wynajem wynosi 10 tys. zł.

### 5. Informacje o postępowaniach sądowych toczących się w okresie 2009 roku

Spółki z Grupy Kapitałowej nie były w okresie 2009r. stroną w istotnych postępowaniach sądowych.

### 6. Ujęcie programu motywacyjnego w sprawozdaniu finansowym

Koszty wynagrodzeń obejmują również koszty związane z programami motywacyjnymi dla członków kluczowego kierownictwa Spółki. Wynikają one z dwóch czynnych w Grupie TUP programów motywacyjnych.

Koszty wynagrodzeń „Programu Motywacyjnego I” ustalono w oparciu o wartość godziwą przyznanych instrumentów wg stanu na dzień przyznania, tj. 12 października 2007 r.

Dla roku obrotowego kończącego się 31.12.2009 r. wartość zaewidencjonowanych wynagrodzeń w Grupie Kapitałowej płatnych akcjami TUP S.A. zamyka się kwotą 622 tys. zł i obejmuje koszt proporcjonalny do upływu czasu od przyznania świadczenia do zakończenia programu – koszt skumulowany dla lat 2007-2009 stanowi kwotę 1 559 tys. zł.

Program Motywacyjny I dotyczy obecnie 11 osób. będących pracownikami Spółek Grupy Kapitałowej na dzień bilansowy. W roku 2009 nie było zmian w liczbie osób uprawnionych – łącznie od początku programu to prawo utraciło 7 osób.

Osobom uprawnionym zostanie zaoferowanych łącznie 202 000 warrantów subskrypcyjnych serii A po spełnieniu poniższych warunków:

Warunkami otrzymania od Spółki przez uprawnionego oferty objęcia warrantów będzie:

1. zawarcie z uprawnionym umowy uczestnictwa,
2. zawarcie przez poszczególnych uprawnionych umów depozytu,
3. nieutrata prawa do uczestnictwa w Programie Motywacyjnym,

4. skumulowany wzrost skonsolidowanego EPS Spółki, liczony jako średnia dla 3 lat obrotowych obowiązywania Programu Motywacyjnego (2007-2009), nie niższy niż 15%, powiększone o wskaźnik rocznej inflacji opublikowany przez GUS, rocznie.

Wartość godziwą przyznanych warrantów na dzień przyznania, a w konsekwencji wartość godziwą świadczonej pracy, ustalono na poziomie 9,62 zł. Wyceny warrantów ustalono z użyciem modelu trzymianowego, z użyciem następujących danych:

- data przyznania, czyli dzień wyceny: 10 października 2007 roku (dzień ustalenia warunków programu, czyli dzień określenia ceny emisyjnej),
- cena wykonania warrantów: 20,00 zł,
- ogólna wartość Programu 2 558 tys. zł,
- zmienność akcji TUP S.A. na podstawie danych historycznych: 83,96%,
- okres życia warrantów: 5,23 lat,
- stopa wolna od ryzyka: 4,97%,
- cena akcji na dzień przyznania: 26,89 zł/akcję,
- stopa wypłaty dywidendy: 4,97%.

Zgodnie z Uchwałą Nr 23/2009 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia TUP S.A. z dnia 22 maja 2009 roku ustanowiony został Program Motywacyjny II dla członków Zarządu oraz kadry kierowniczej Spółki TUP S.A. oraz spółek z Grupy Kapitałowej TUP S.A.

Program Motywacyjny II rozpoczyna się w dniu 19 sierpnia 2009 roku i wygasa 31 grudnia 2013 roku. W celu realizacji Programu Motywacyjnego II Spółka TUP S.A. wyemituje 300.000 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii B po cenie emisyjnej równej 0,00 PLN. Każdy warrant będzie uprawniał do nabycia jednej akcji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1,00 PLN, wyemitowanej w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego. Warranty będą oferowane w trzech równych transzach w latach 2010-2012. w trzech transzach.

W I transzy zaoferowanych zostanie 100 000 warrantów po spełnieniu następujących warunków nierynkowych:

- spełnienia kryterium ekonomicznego w danym roku obrotowym w postaci wykonania założeń planu biznesowego Spółki odpowiednio dla Transzy I – w roku 2009, Transzy II – w roku 2010, Transzy III – w roku 2011. Potwierdzenia spełnienia kryterium ekonomicznego dla danej Transzy dokona Rada Nadzorcza TUP S.A. przed dniem emisji warrantów.
- pozostawania przez Osobę Uprawnioną nieprzerwanie w stosunku pracy lub innym stosunku prawnym, będącym podstawą pełnienia funkcji, wykonywania obowiązków lub świadczenia pracy bądź usług na rzecz Spółki TUP S.A. lub spółek z Grupy Kapitałowej TUP S.A. od dnia podpisania Umowy Uczestnictwa do dnia odpowiednio: 31 grudnia 2009 roku – dla Transzy I, 31 grudnia 2010 roku – dla Transzy II oraz 31 grudnia 2011 roku – dla Transzy III.

Posiadacz warrantu będzie mógł nabyć akcję serii G po cenie emisyjnej równej kursowi zamknięcia akcji Spółki TUP S.A. z sesji na GPW z dnia poprzedzającego dzień zawarcia Umowy Uczestnictwa. Dla Transzy I ten dzień to 18 sierpnia 2009 roku. Kurs zamknięcia akcji Spółki TUP S.A. w dniu 18 sierpnia wynosił 6,70 PLN. W modelu wyceny jako cenę wykonania przyjęto wartość 6,70 PLN.

Bieżąca cena rynkowa, to cena akcji Spółki TUP S.A. z dnia wyceny. Na dzień 19 sierpnia 2009 roku kurs akcji Spółki na zamknięciu wynosił 7,70 PLN.

Zmienność ceny akcji została oszacowana na podstawie historycznych wahań stopy zwrotu z akcji Spółki TUP S.A. Stopy zwrotu, które posłużyły za podstawę do oszacowania zmienności kursów akcji, obliczone zostały na podstawie historycznych notowań i wypłaconych dywidend. Okres obserwacji wynosi 2,37 lat i jest równy długości czasu życia przyznanych warrantów. Okres ten obejmuje notowania od dnia 5 kwietnia 2007 roku do dnia 18 sierpnia 2009 roku.

Za miarę zmienności stopy zwrotu przyjęto odchylenie standardowe oszacowane na podstawie

danych historycznych. Oczekiwana zmienność przyjęto na poziomie 61,67 procent.

Łączny koszt warrantów przyznanych w Transzy I Programu Motywacyjnego II w Spółce TUP S.A. wynosi 313 000,00 PLN. Ponieważ okres nabywania uprawnień do warrantów przyznanych w Transzy I obejmuje okres od 19 sierpnia do 31 grudnia 2009 roku, cały koszt Transzy I został ujęty w roku obrotowym 2009.

Koszt Transzy I podlega podziałowi pomiędzy spółki, których pracownikom przyznano warranty. Każda ze spółek ujmuje w swoim sprawozdaniu finansowym koszt Transzy I w wysokości proporcjonalnej do liczby warrantów przyznanej jej pracownikom. Poniższa tabela przedstawia liczbę warrantów przyznaną pracownikom w Transzy I oraz koszt obciążający poszczególne spółki z Grupy Kapitałowej TUP S.A.

| Wyszczególnienie        | TUP    | TUP Property | Euroconstruction | Port Nieporęt | Razem          |
|-------------------------|--------|--------------|------------------|---------------|----------------|
| Liczba warrantów (szt.) | 73 000 | 24 000       | 2 000            | 1 000         | <b>100 000</b> |
| Koszt (tys. zł)         | 229    | 75           | 6                | 3             | <b>313</b>     |

**19.03.2010**

Halina Rogalska  
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz  
Prezes Zarządu