

# OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy Rady Nadzorczej i Zarządu TUP Spółka Akcyjna

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego TUP Spółka Akcyjna (dalej: Spółka), z siedzibą w Warszawie (00-108 Warszawa), na które składają się:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę: **208 851** tysięcy złotych,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku, wykazujące zysk netto w kwocie **12 070** tysięcy złotych oraz całkowity dochód w kwocie **12 070** tysięcy złotych,
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku, wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę **10 281** tysięcy złotych,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku, wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **288** tysięcy złotych,
- informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz innych informacji objaśniających.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Sprawozdanie finansowe Spółki za poprzedni rok obrotowy, zakończony 31 grudnia 2009 roku, zbadaliśmy w roku ubiegłym. Wydaliśmy o tym sprawozdaniu finansowym opinię z zastrzeżeniem oraz z uwagami objaśniającymi. Treść zastrzeżenia i uwag objaśniających została przytoczona w punkcie 1.2.1 naszego raportu z badania jednostkowego sprawozdania finansowego.

Naszym zdaniem zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne, we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Jednostki na dzień 31 grudnia 2010 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku, w tym także wskazujące na poważne zagrożenia dla kontynuowania przez nią działalności.
- zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanych dalej MSSF), a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę, na poniższe kwestie:

- TUP S.A. stanowi jednostkę dominującą w Grupie Kapitałowej TUP S.A. Udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych Spółka wycenia w swoim jednostkowym sprawozdaniu finansowym co do zasady w oszacowanych wartościach godziwych,

stosownie do postanowień MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz MSR 39 „Instrumenty finansowe – ujmowanie i wycena”.

- W przypadku TUP Property S.A., w której akcje stanowią 45,78 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A., za najlepszy szacunek wartości godziwej TUP Property S.A. przyjęto wartość jej kapitałów własnych. TUP Property S.A. prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie nieruchomości, które są corocznie wyceniane do wartości godziwych. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych należących do TUP Property S.A. nie będących przedmiotem wynajmu została ustalona w drodze wyceny przez niezależnych rzeczoznawców. Wartość godziwa nieruchomości należących do TUP Property S.A. będących przedmiotem wynajmu została ustalona przez Zarząd TUP Property S.A. samodzielnie. Podstawowe założenia przyjęte do wyceny zostały przedstawione w notce dodatkowej nr 5.14.2 do sprawozdania finansowego.
- Udziały w Chmielowskie Sp. z o.o. stanowiące 49,72 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A. zostały przeszacowane do wartości godziwej o kwotę 30 078 tys. zł z zastosowaniem metody skorygowanych aktywów netto. Głównym składnikiem aktywów tej spółki zależnej jest nieruchomość o powierzchni 119,69 ha zlokalizowana w okolicach Siewierza, na której realizowany jest projekt budowy ekologicznego miasta. W dniu 24 czerwca 2010 roku Rada Miasta Siewierz uchwaliła Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla 46,20 ha ze 119,69 ha jakie posiada spółka zależna. W związku z tym, że od 2008 roku prowadzone było dostosowanie nieruchomości celem dokonania jej sprzedaży w dającej się przewidzieć przyszłości, nieruchomość prezentowana była w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „zapasy”. Pod koniec roku 2010, Zarząd spółki zależnej zdecydował, że tylko część (1 etap planowanej inwestycji - 8,83 ha) I fazy projektu będzie przygotowywana do sprzedaży w dającej się przewidzieć przyszłości i ta część będzie nadal prezentowana w pozycji zapasy, natomiast pozostała część gruntu (110,86 ha) będzie prezentowana w pozycji nieruchomości inwestycyjne. Grunt wykazany w pozycji nieruchomości inwestycyjne wyceniony został na dzień 31.12.2010 roku przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego nr ewid. 423 Panią Barbarę Katarzynę Stasiak zgodnie z podejściem mieszanym - metodą pozostałościową dla gruntu, dla którego został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z podejściem porównawczym dla pozostałej części nieruchomości.. Zgodnie z powyższym Spółka zależna dokonała aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnej na 31 grudnia 2010 roku i ujęła w księgach zysk w kwocie 27 800 tys. zł (po pomniejszeniu o podatek odroczony). Na podstawie wspomnianej wyceny TUP SA dokonała również korekty wartości aktywów netto spółki zależnej z tytułu wyceny części nieruchomości zaprezentowanej w sprawozdaniu jednostki zależnej w zapasach do wartości godziwej w kwocie 2 398 tys. zł. Zarząd Spółki uważa, że przyjęte założenia do **wyceny są wysoce**

**prawdopodobne do realizacji, jednak pewności takiej nie ma.** Informacje na temat wyceny zostały zaprezentowane w nocie objaśniającej nr 5.14.2 do jednostkowego sprawozdania finansowego.

- Wartość godziwa udziałów TUP S.A. w Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o. oraz X-press Couriers Sp. z o.o., stanowiących łącznie 3,58% wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A., została wyceniona metodą dochodową poprzez dyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych. Założenia przyjęte do wycen (między innymi wysokość stóp dyskonta) zostały opisane w nocie dodatkowej nr 5.14.2 do sprawozdania finansowego. Wyceny zostały dokonane w oparciu o prognozy spółek dotyczące ich dalszej działalności. W ocenie Zarządu TUP S.A. realizacja przyjętych prognoz jest wysoce prawdopodobna, jednak pewności takiej nie ma.
- Udziały TUP S.A. w Roda Sp. z o.o. w likwidacji, oraz Euroconstruction Sp. z o.o. stanowiące łącznie 0% (objęte w 100% odpisem aktualizującym) wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A. zostały wycenione metodą skorygowanych aktywów netto, którą uznano za najwłaściwszą dla oszacowania wartości godziwej. Wartość aktywów netto Roda Sp. z o.o. w likwidacji została skorygowana o nadwyżkę wartości godziwej aktywów nad ich wartością księgową. Wartość aktywów netto Euroconstruction Sp. z o.o. została skorygowana o nadwyżkę wartości godziwej aktywów nad ich wartością księgową oraz o wycenę rynkowej wartości technologii budowy domów opracowanej przez Euroconstruction Sp. z o.o., przy założeniu jej sprzedaży w 2011 roku. Termin sprzedaży tej technologii uległ zmianie w związku z zawartym z końcem 2010 roku aneksem do umowy sprzedaży. Do wyceny technologii przyjęto założenia opisane w nocie dodatkowej nr 5.14.2 do sprawozdania finansowego. W ocenie Zarządu, opracowana technologia przyniesie w przyszłości określone korzyści ekonomiczne, pewności jednak takiej nie ma.
- Akcje Spółki Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI S.A.) stanowiące 0,89% wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A. zostały wycenione na podstawie wyceny Spółki zleconej w I półroczu 2010 roku niezależnemu zewnętrznemu podmiotowi na potrzeby planowanej emisji i sprzedaży akcji oraz debiutu na rynku NewConnect. Zarząd TUP S.A. w nocie 5.14.2 do sprawozdania finansowego podtrzymał wartość wyceny na dzień 31 grudnia 2010 roku. Do wyceny Spółki w księgach TUP S.A. przyjęto najniższą wartość jaką określono w wycenie, tj. przyjęto wartość powstałą z wyceny metodą mnożnikową P/E w wysokości 6 532 tys. zł. Wartość tej Spółki w księgach TUP S.A. wynosi 1 561 tys. zł., co stanowi 23,9% oszacowanej wartości PAGI S.A. (zgodnie z udziałem TUP S.A. w kapitale własnym PAGI S.A.).
- W dniu 24 czerwca 2010 roku spółki: TUP S.A., TUP Property S.A. oraz Modena Park Sp. z o.o. podpisały porozumienie co do warunków spłaty należności w kwocie 28 620

tys. zł wraz z odsetkami, stanowiącej część ceny sprzedaży nieruchomości po byłej fabryce ZPO Modena S.A. położonej w Poznaniu, gdzie transakcja sprzedaży miała miejsce w roku 2008. Na podstawie określonego wyżej porozumienia Spółka TUP S.A. w zamian za wierzytelności wobec swojej spółki zależnej przejęła od TUP Property S.A. wierzytelność od Modena Park Sp. z o.o. Zgodnie z ustaleniami wierzytelność ma zostać spłacona do dnia 24 czerwca 2011 roku. Przeprowadzona przez Zarząd Spółki analiza sytuacji finansowej dłużnika na dzień 31 grudnia 2010 roku wskazała na jego ograniczoną płynność finansową, a tym samym niepewność dotyczącą możliwości terminowego uregulowania zobowiązania przez dłużnika, dlatego w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2010 roku został utworzony odpis aktualizujący w wysokości 12 000 tysięcy złotych. Na dzień 31 grudnia 2010 roku wartość bilansowa należności w księgach TUP S.A. wyniosła zatem 16 129 tys. zł. Stanowisko Zarządu Spółki w zakresie niepewności związanej ze wskazaną wierzytelnością oraz informacji o metodzie oszacowania odpisu aktualizującego Spółka zaprezentowała w nocie 5.19 jednostkowego sprawozdania finansowego TUP S.A.

Zapoznaliśmy się ze sporządzonym przez Zarząd Spółki sprawozdaniem z działalności jednostki za okres od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku. Naszym zdaniem, sprawozdanie to spełnia istotne wymogi art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2009 r. Nr 33, poz. 259). Zawarte w tym sprawozdaniu z działalności kwoty i informacje pochodzące ze zbadanego przez nas sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Maciej Czapiewski



Kluczowy Biegły Rewident  
przeprowadzający badanie  
w imieniu HLB M2 Audyt Sp. z o.o.,  
wpisany na listę biegłych rewidentów pod  
numerem 10326

Maciej Czapiewski



Prezes Zarządu HLB M2 Audyt Sp. z o.o.  
Podmiot uprawniony do badania  
sprawozdań finansowych, wpisany na listę  
podmiotów uprawnionych do badania pod  
numerem 3149.

Warszawa, dnia 17 marca 2011 roku