



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP
ZA III KWARTAŁ 2011R.**



Listopad 2011R.

Spis treści

I WYBRANE DANE FINANSOWE.....	3
II INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ.....	4
1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta.....	4
2. Zaangażowanie kapitałowe TUP S.A.	6
wg stanu na 30.09.2011 r.:	6
III SPRAWOZDANIE FINANSOWE	7
1. Jednostkowe sprawozdanie finansowe TUP S.A.	7
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej TUP	12
3. Segmenty działalności	17
4. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu	20
5. Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi.....	21
IV INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI W III KWARTALE 2011R.	22
1. Informacje istotne dla oceny działalności	22
2. Istotne zdarzenia oraz czynniki mające wpływ na osiągnięte i przyszłe wyniki finansowe.....	23
3. Zdarzenia po dniu bilansowym	30
4. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.....	30
5. Informacja o realizacji wcześniej publikowanych prognoz	31
6. Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	31
7. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	34
8. Informacje o poręczeniach i gwarancjach.....	35
9. Zmiany w zobowiązaniach warunkowych	35
10. Informacja o postępowaniach sądowych	36
V AKCJONARIAT I AKCJE	36
1. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i	36
kapitałowych papierów wartościowych.....	36
2. Informacje o dywidendzie	36
3. Informacja o stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	36
4. Informacja o znaczących akcjonariuszach	37
VI POLITYKA RACHUNKOWOŚCI	37
1. Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego, przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego	37
2. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2011	47
3. Nowe standardy i interpretacje	47

I WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane ze sprawozdania finansowego TUP S.A.

TYTUŁ	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2011 - 30.09.2011	01.01.2010 - 30.09.2010	01.01.2011 - 30.09.2011	01.01.2010 - 30.09.2010
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 315	525	325	131
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 519	2 103	2 108	525
III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 514	12 488	2 354	3 120
IV. Zysk (strata) netto	9 514	12 488	2 354	3 120
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 115)	(2 858)	(523)	(714)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 115	3 977	523	994
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(768)	269	(190)	67
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(769)	1 388	(190)	347
IX. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,63	0,82	0,15	0,21
	30.09.2011	31.12.2010	30.09.2011	31.12.2010
X. Aktywa razem	218 097	208 851	49 442	52 736
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 311	5 954	1 431	1 503
XII. Zobowiązania długoterminowe	3 907	3 669	886	926
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	2 404	2 285	545	577
XIV. Kapitał własny	211 785	202 897	48 011	51 233
XV. Kapitał zakładowy	15 212	15 212	3 449	3 841
XVI. Liczba akcji	15 212 345	15 212 345	15 212 345	15 212 345
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	13,92	13,34	3,16	3,37

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej TUP

TYTUŁ	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2011- 30.09.2011	01.01.2010- 30.09.2010	01.01.2011- 30.09.2011	01.01.2010- 30.09.2010
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	18 508	17 970	4 580	4 489
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	28 424	(5 673)	7 033	(1 417)
III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 513	(7 091)	4 086	(1 772)
IV. Zysk (strata) netto	12 257	(6 317)	3 033	(1 578)
V. Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	12 232	(6 044)	3 027	(1 510)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 681	703	416	176
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 596	4 254	2 127	1 063
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(10 602)	(2 511)	(2 623)	(627)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(325)	2 446	(80)	611
X. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)	0,80	(0,40)	0,20	(0,10)
	30.09.2011	31.12.2010	30.09.2011	31.12.2010
XI. Aktywa razem	319 917	299 232	72 524	75 558
XII. Zobowiązania długoterminowe	103 956	93 841	23 566	23 695
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	7 966	9 338	1 806	2 358
XIV. Kapitał własny	207 995	196 053	47 152	49 505
XV. Kapitał zakładowy	15 212	15 212	3 448	3 841
XVI. Liczba akcji	15 212 345	15 212 345	15 212 345	15 212 345
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / euro)	13,67	12,89	3,10	3,25

Do przeliczenia wybranych danych finansowych ze złotych na euro zastosowano następujące kursy:

- do przeliczenia pozycji bilansowych średni kurs euro ogłoszony przez NBP na dzień 30 września 2011r. 4,4112 zł oraz na dzień 31 grudnia 2010r. 3,9603 zł
- do przeliczenia pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych średnie arytmetyczne średnich kursów euro ogłoszonych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca, odpowiednio 4,0413 zł dla 2011r. oraz 4,0027 zł dla 2010r.

II INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta

Opis organizacji Grupy Kapitałowej TUP ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

TUP S.A. jest inwestorem finansowym, podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej TUP. Spółka jako inwestor finansowy posiada w swoim portfelu podmioty operujące w różnych segmentach rynku. Główny obszar działalności inwestycyjnej obejmuje obecnie podmioty z branży deweloperskiej. Pozostałe podmioty zależne uczestniczą w branży kurierskiej, rekreacyjnej i telekomunikacyjnej.

Sukces przedsięwzięć inwestycyjnych realizowanych przez spółki celowe zależy od zrozumienia i zaadaptowania na polskim rynku nowoczesnych, światowych trendów.

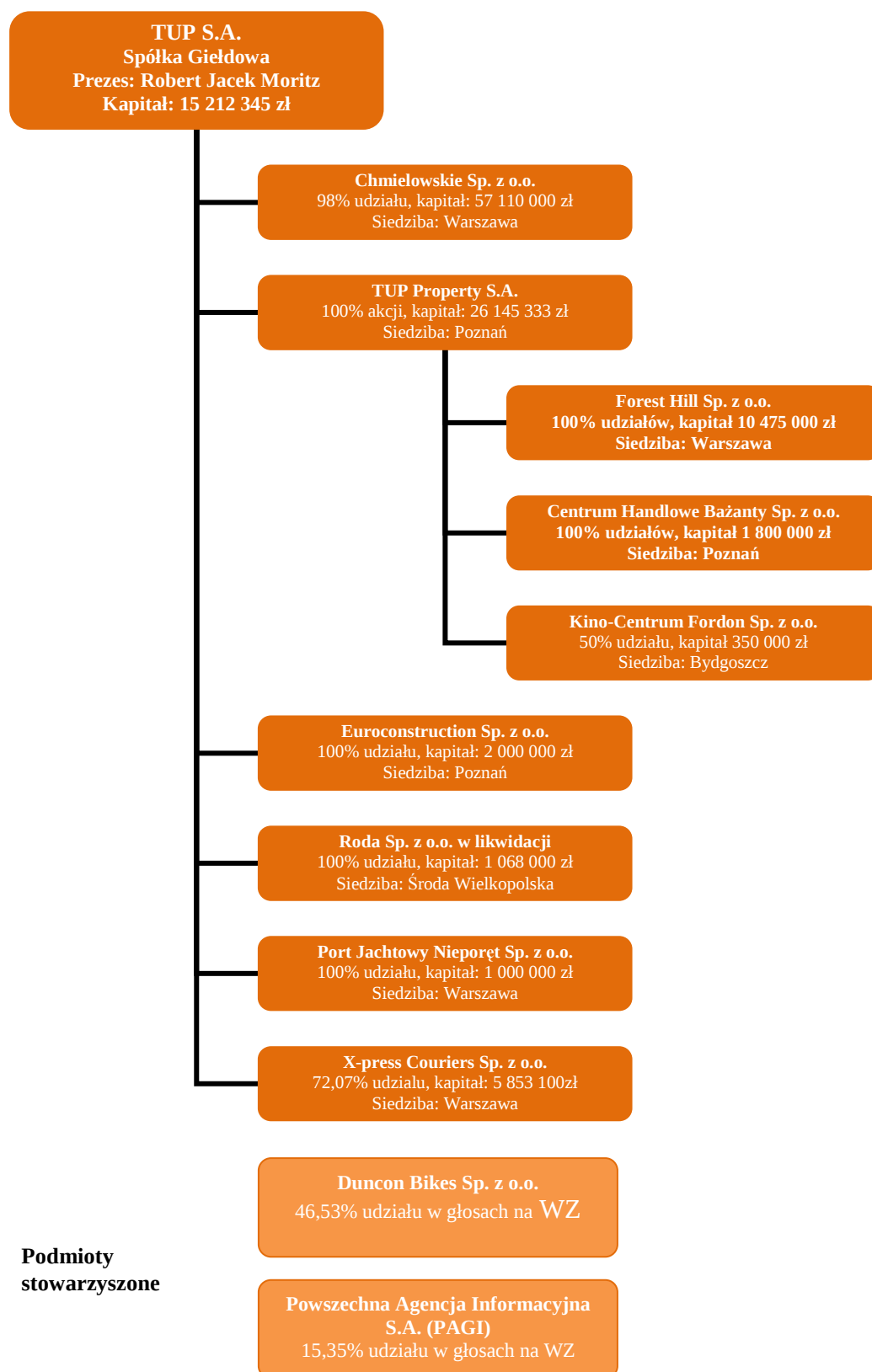
TUP kieruje się zasadami zrównoważonego rozwoju i odpowiedzialności społecznej.

Spółki znajdujące się w portfelu inwestycyjnym TUP stanowią jego aktywa i tym samym odzwierciedlają wartość TUP S.A.

Zmiany jakie zaszły w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej w okresie III kwartału 2011r. dotyczyły sprzedaży udziałów Chmielowskie Sp. z o.o. i Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o. spółce TUP Property. Transakcje te zawarto w ramach Grupy Kapitałowej TUP, sprzedającym była TUP S.A.:

- ✚ W dniu 31 sierpnia 2011r. TUP S.A. i TUP Property S.A.(nabywca) zawarły umowę sprzedaży 175 udziałów Spółki Kino-Centrum Fordon, które stanowią 50% kapitału zakładowego tej Spółki.
Cena sprzedaży wyniosła 950 tys. zł
- ✚ W dniu 20 września 2011r. TUP S.A. i TUP Property S.A.(nabywca) zawarły umowę sprzedaży 22 844 udziałów spółki Chmielowskie Sp. z o.o. stanowiących 2% kapitału zakładowego tej Spółki.
Cena sprzedaży udziałów wyniosła 2 000 tys. zł.

Na dzień przekazania raportu Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej jest następująca:



Spółki zależne konsolidowane są metodą pełną, natomiast podmioty stowarzyszone metodą praw własności.

2. Zaangażowanie kapitałowe TUP S.A. wg stanu na 30.09.2011 r.:

Nazwa Spółki	Wartość akcji/udziałów w wg cen nabycia w zł	Wartość bilansowa akcji/udziałów w zł na dzień 30.09.2011r.	Podmiot dominujący	Posiadany % kapitału zakładowego
Chmielowskie Sp. z o.o.	55 967 800	84 537 452	TUP S.A.	98%
	2 000 000	2 000 000	TUP Property S.A.	2%
TUP Property S.A.	31 568 105	97 617 918	TUP S.A.	100%
Euroconstruction Sp. z o.o.	8 438 365	0	TUP S.A.	100%
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	1 960 697	0	TUP S.A.	100%
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	1 942 678	700 000	TUP S.A.	100%
X-press Couriers Sp. z o.o.	9 117 220	6 310 454	TUP S.A.	72,07%
			Pozostali udziałowcy (osoby zarządzające Spółką)	27,93%
Duncon Bikes Sp. z o.o.			Pozostali udziałowcy	53,47%
	257 465	0	TUP S.A.	46,53%
Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)			Northern Lights Sp. z o.o.,- podmiot dominujący wraz z innymi podmiotami	76,05%
	746 344	1 561 257	TUP S.A.	23,95%

III SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. Jednostkowe sprawozdanie finansowe TUP S.A.

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

<i>Sprawozdanie z całkowitych dochodów (dane narastające z rachunkiem kosztów w wariantcie kalkulacyjnym)</i>				
Wyszczególnienie	SCD	SCD	SCD	SCD
	2011-01-01 2011-09-30	2011-07-01 2011-09-30	2010-01-01 2010-09-30	2010-07-01 2010-09-30
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	1 315	445	525	193
Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów	(142)	(5)	(12)	(4)
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	1 173	441	513	189
Koszty sprzedaży	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(4 218)	(1 761)	(2 967)	(1 163)
ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	(3 045)	(1 320)	(2 454)	(974)
Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych	1 048	1 036	-	-
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	15 588	(1 419)	5 382	(6 493)
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(395)	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	920	920	901	791
Pozostałe koszty operacyjne	(5 597)	-	(1 726)	(750)
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	8 519	(784)	2 103	(7 426)
Przychody finansowe	2 515	310	10 400	1 005
Koszty finansowe	(1 520)	-	(15)	(15)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	9 514	(473)	12 488	(6 436)
Podatek dochodowy bieżący	-	-	-	-
Podatek dochodowy odroczone	-	-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	9 514	(473)	12 488	(6 436)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej	-	-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO	9 514	(473)	12 488	(6 436)
POZOSTAŁE DOCHODY				
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM	-	-	-	-
Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem	-	-	-	-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU	-	-	-	-
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM	9 514	(473)	12 488	(6 436)
Zysk / (strata) netto przypadające na 1 akcję	0,63	(0,03)	0,82	(0,42)
Całkowity dochód / (strata) przypadające na 1 akcję	0,63	(0,03)	0,82	(0,42)

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa				
Wyszczególnienie	SSF na dzień 2011-09-30	SSF na dzień 2011-06-30	SSF na dzień 2010-12-31	SSF na dzień 2010-09-30
AKTYWA TRWAŁE	198 077	201 731	187 873	170 247
Rzeczowe aktywa trwałe	134	159	179	226
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	1 345	-
Wartości niematerialne i prawne	-	-	31	58
Akcje i udziały	190 727	193 549	175 915	162 589
- w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności	1 561	1 561	1 561	1 561
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	4 536	4 986	7 720	4 844
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 680	3 036	2 683	2 530
Pozostałe aktywa trwałe	-	-	-	-
AKTYWA OBROTOWE	20 019	18 758	20 978	36 820
Zapasy	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	815	770	416	316
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-	-
Pozostałe należności	17 827	16 391	16 129	27 361
Pozostałe aktywa finansowe	1 301	1 512	3 441	7 075
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	48	35	817	1 917
Rozliczenia międzyokresowe	28	50	175	151
AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	-	-	-	1 345
Rzeczowe aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	1 345
Inne aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
Aktywa razem :	218 097	220 489	208 851	208 412

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej- Pasywa

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa				
Wyszczególnienie	SSF na dzień 2011-09-30	SSF na dzień 2011-06-30	SSF na dzień 2010-12-31	SSF na dzień 2010-09-30
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	211 785	212 259	202 897	203 315
Kapitał podstawowy	15 212	15 212	15 212	15 212
Należne wpłaty na kapitał podstawowy i akcje własne	-	-	-	-
Kapitał zapasowy z emisji akcji	117 523	117 523	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	68 188	68 188	56 879	56 879
Kapitał zapasowy z dopłat wspólników	-	-	-	-
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	1 041	1 041	906	906
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy	307	307	307	307
Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	9 514	9 987	12 070	12 488
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	3 907	4 016	3 669	3 755
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 680	3 036	2 683	2 530
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	33	33	39	32
- w tym: długoterminowe	33	33	39	32
Pozostałe rezerwy	-	-	-	242
- w tym: długoterminowe	-	-	-	-
Oprocentowane kredyty i pożyczki	947	947	947	951
Inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	248	-	-	-
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	2 404	4 214	2 285	1 342
Kredyty i pożyczki	54	37	5	-
Inne zobowiązania finansowe	40	43	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	300	335	184	48
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	1 995	3 798	2 096	1 280
Przychody przyszłych okresów	14	-	-	14
ZOBOWIĄZANIA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	-	-	-	-
Pasywa razem :	218 097	220 489	208 851	208 412

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)</i>				
Wyszczególnienie	RPP za okres: 2011-01-01 2011-09-30	RPP za okres: 2011-07-01 2011-09-30	RPP za okres: 2010-01-01 2010-09-30	RPP za okres: 2010-07-01 2010-09-30
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 514	(473)	12 488	(6 436)
Korekty razem	(11 629)	(415)	(15 346)	5 995
Amortyzacja	125	25	310	92
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(50)	(86)	(11)	78
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(686)	(239)	(1 239)	(295)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(8 813)	2 591	(5 381)	6 493
Zmiana stanu rezerw	(843)	(356)	611	290
Zmiana stanu zapasów	-	-	-	-
Zmiana stanu należności	(4 358)	(3 903)	(25 727)	1 046
Zmiana stanu zob.krótkot., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 096	(438)	854	(279)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	164	392	(360)	(136)
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-	-	-	-
Zapłacony podatek dochodowy	-	-	-	-
Inne korekty	1 735	1 600	15 597	(1 294)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 115)	(888)	(2 858)	(441)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ				
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(5)	-	(7)	(2)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	630	-	-	-
Wpływy z wykupu aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności	-	-	4 537	49
Wydatki na nabycie instrumentów kapitałowych w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	(502)	(392)	(39)	-
Wpływy ze sprzedaży instrumentów kapitałowych w jednostkach zależnych	1 587	1 550	-	-
Pożyczki udzielone	(410)	(150)	(5 231)	(1 260)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	543	441	4 186	111
Otrzymane odsetki	263	216	531	14
Inne wpływy / (wydatki) inwestycyjne	9	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 115	1 665	3 977	(1 088)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ				
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	-	1 033	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-	-	-	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(6)	(3)	(3)	-
Dywidendy wypłacone	(761)	(761)	(761)	(761)
Odsetki zapłacone	(2)	(1)	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(768)	(764)	269	(761)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	(769)	12	1 388	(2 290)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	(769)	13	1 388	(2 290)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	817	35	529	4 207
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	48	48	1 917	1 917

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym				
Wyszczególnienie	ZZwKW za okres: 2011-01-01 2011-09-30	ZZwKW za okres: 2011-07-01 2011-09-30	ZZwKW za okres: 2010-01-01 2010-12-31	ZZwKW za okres: 2010-01-01 2010-09-30
Kapitał podstawowy na początek okresu	15 212	15 212	15 212	15 212
Emisja akcji	-	-	-	-
Umorzenie akcji	-	-	-	-
Kapitał podstawowy na koniec okresu	15 212	15 212	15 212	15 212
Należne wpłaty na kapitał podstawowy, akcje własne na początek okresu	-	-	-	-
Należne wpłaty na kapitał podstawowy, akcje własne na koniec okresu	-	-	-	-
Kapitał zapasowy z emisji akcji na początek okresu	117 523	117 523	117 523	117 523
Zwiększenie z tytułu emisji akcji po cenie powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-
Kapitał zapasowy z emisji akcji na koniec okresu	117 523	117 523	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego na początek okresu	56 879	68 188	55 445	55 445
Podział wyniku finansowego	11 309	-	1 434	1 434
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego na koniec okresu	68 188	68 188	56 879	56 879
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	906	1 041	1 935	1 935
Zwiększenia w okresie	135	-	303	303
Zmniejszenia w okresie	-	-	(1 332)	(1 332)
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego na koniec okresu	1 041	1 041	906	906
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy na początek okresu	307	307	307	307
Kapitał rezerwowy na koniec okresu	307	307	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	12 070	-	2 194	2 194
Dywidendy	(761)	-	(761)	(761)
Przeniesienia na inne pozycje kapitałów własnych	(11 309)	-	(1 433)	(1 433)
Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-	-	-
Wynik netto roku obrotowego przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 514	9 514	12 070	12 488
Kapitał własny na koniec okresu	211 785	211 785	202 897	203 315

2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej TUP

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (z rachunkiem kosztów w wariantcie kalkulacyjnym)				
Wyszczególnienie	SCD 2011-01-01 2011-09-30	SCD 2011-07-01 2011-09-30	SCD 2010-01-01 2010-09-30	SCD 2010-07-01 2010-09-30
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	18 508	6 097	17 970	6 399
Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów	(8 801)	(2 755)	(8 668)	(3 193)
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	9 707	3 342	9 302	3 206
Koszty sprzedaży	(1 125)	(467)	(1 246)	(448)
Koszty ogólnego zarządu	(6 653)	(1 982)	(6 573)	(2 728)
ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	1 929	893	1 483	30
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	28 368	7 979	(7 547)	(9 444)
Pozostałe przychody operacyjne	2 277	1 874	1 231	1 018
Pozostałe koszty operacyjne	(4 150)	(839)	(840)	(261)
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	28 424	9 907	(5 673)	(8 657)
Przychody finansowe	1 474	78	2 299	992
Koszty finansowe	(13 501)	(9 777)	(3 755)	(648)
Udział w zyskach i stratach jednostek rozliczanych metodą praw własności	116	1	38	18
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	16 513	209	(7 091)	(8 295)
Podatek dochodowy bieżący	-	-	-	-
Podatek dochodowy odroczony	(3 647)	791	1 942	1 592
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	12 866	1 000	(5 149)	(6 703)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(609)	(207)	(1 168)	(301)
ZYSK (STRATA) NETTO	12 257	793	(6 317)	(7 004)
Zysk (strata) netto okresu przypadające udziałowcom niekontrolującym	25	(6)	(273)	(104)
Zysk (strata) netto okresu przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	12 232	799	(6 044)	(6 900)
Pozostałe dochody				
Przeszacowanie środków trwałych i WNI	-	-	-	-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM	-	-	-	-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU	-	-	-	-
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM	12 257	793	(6 317)	(7 004)
w tym przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	12 232	799	(6 044)	(6 900)
w tym przypadające udziałowcom niekontrolującym	25	(6)	(273)	(104)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa				
Wyszczególnienie	SSF na dzień 2011-09-30	SSF na dzień 2011-06-30	SSF na dzień 2010-12-31	SSF na dzień 2010-09-30
AKTYWA TRWAŁE	288 495	285 534	269 768	177 145
Rzeczowe aktywa trwałe	2 498	2 273	2 455	4 331
Nieruchomości inwestycyjne	268 643	269 478	250 459	155 435
Wartości niematerialne i prawne	75	75	117	398
Wartość firmy	4 337	4 337	4 337	4 337
Akcje i udziały	620	618	582	541
- w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności	620	618	582	541
Należności długoterminowe	121	120	137	120
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1 800	1 837	1 800	2 090
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 401	6 796	9 310	9 322
Pozostałe aktywa trwałe	-	-	571	571
AKTYWA OBROTOWE	31 403	27 740	29 147	100 833
Zapasy	8 516	7 294	6 059	64 056
Należności z tytułu dostaw i usług	2 251	2 231	1 791	2 368
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	94	94
Pozostałe należności	19 007	17 477	17 206	28 488
Pozostałe aktywa finansowe	53	2	1 926	1 918
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 426	461	1 751	3 522
Rozliczenia międzyokresowe	150	275	320	387
AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	19	158	317	1 731
Rzeczowe aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	19	156	182	1 526
Inne aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	2	135	205
Aktywa razem :	319 917	313 432	299 232	279 709

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – Pasywa

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa				
Wyszczególnienie	SSF na dzień 2011-09-30	SSF na dzień 2011-06-30	SSF na dzień 2010-12-31	SSF na dzień 2010-09-30
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	207 995	207 082	196 053	181 615
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	207 941	207 022	196 172	181 613
Kapitał podstawowy	15 212	15 212	15 212	15 212
Należne wpłaty na kapitał podstawowy i akcje własne	-	-	-	-
Kapitał zapasowy z emisji akcji	117 523	117 523	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	156 393	156 393	121 959	121 959
Kapitał zapasowy z dopłat wspólników	-	-	-	-
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	1 235	1 235	1 058	1 058
Kapitał z aktualizacji wyceny	739	739	1 283	-
Kapitał rezerwowy	307	307	307	307
Kapitał z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek powiązanych	-	-	-	-
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	(95 700)	(95 820)	(70 036)	(68 402)
Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	12 232	11 433	8 866	(6 044)
KAPITAŁ PRZYPISANY UDZIAŁOWCOM NIEKONTROLUJĄCYM	54	60	(119)	2
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	103 956	94 488	93 841	89 062
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 476	18 662	16 508	9 236
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	55	55	61	51
- w tym: długoterminowe	55	55	61	51
Pozostałe rezerwy	49	50	52	51
- w tym: długoterminowe	-	-	-	-
Oprocentowane kredyty i pożyczki	77 489	73 428	74 821	76 566
Inne zobowiązania finansowe	2 820	280	499	1 321
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 067	2 013	1 900	1 837
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	7 966	11 862	9 338	9 032
Kredyty i pożyczki	2 779	3 909	3 979	3 957
Inne zobowiązania finansowe	234	189	161	234
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 853	2 922	1 537	1 408
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	3 035	4 828	3 438	3 161
Przychody przyszłych okresów	65	14	223	272
ZOBOWIĄZANIA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	-	-	-	-
Pasywa razem :	319 917	313 432	299 232	279 709

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)				
Wyszczególnienie	RPP za okres: 2011-01-01 2011-09-30	RPP za okres: 2011-07-01 2011-09-30	RPP za okres: 2010-01-01 2010-09-30	RPP za okres: 2010-07-01 2010-09-30
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 513	209	(7 091)	(8 295)
Korekty razem	(14 832)	(1 008)	7 794	8 783
Udział w wyn.finans.jednostek wycenianych metodą praw własności	(117)	(2)	(38)	(18)
Amortyzacja	456	116	877	303
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	8 469	7 832	(280)	(1 745)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 408	958	(5 837)	865
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(23 605)	(5 494)	15 161	9 290
Zmiana stanu rezerw	(1 069)	2 813	(511)	(1 253)
Zmiana stanu zapasów	(2 677)	(1 912)	(757)	(101)
Zmiana stanu należności	(4 915)	(4 704)	1 109	1 457
Zmiana stanu zob.krótkoterm., z wyjątkiem zobowiązań finansowych	1 619	(2 135)	(34)	(888)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(480)	(1 695)	(1 108)	(226)
Podatek dochodowy do zwrotu (zapłaty)	5 152	(23)	1 769	1 643
Zapłacony podatek dochodowy	94	-	267	-
Inne korekty	(167)	3 238	(2 824)	(544)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 681	(799)	703	488
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ				
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(8)	(5)	(58)	(1)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(445)	(393)	(653)	(208)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	429	317	598	510
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(358)	(126)	(218)	(156)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	9 153	8 828	-	-
Wpływy z wykupu akt.finans. utrzymywanych do terminu wymagalności	-	-	5 604	49
Wydatki na nabycie instr.kapitał.w jedn.zależnych i stowarzyszonych	(241)	(175)	(74)	-
Pożyczki udzielone	(10)	-	(1 004)	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	42	-	53	-
Otrzymane odsetki	25	16	6	-
Inne wpływy / (wydatki) inwestycyjne	9	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 596	8 462	4 254	194
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ				
Wpływy netto z tytułu emisji akcji, wydania udziałów i dopłat wspólników	150	150	25	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	-	51 314	(1 746)
Spłaty kredytów i pożyczek	(7 046)	(5 076)	(50 226)	1 171
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(126)	(42)	(156)	(54)
Dywidendy wypłacone	(761)	(761)	(761)	(761)
Odsetki zapłacone	(2 435)	(860)	(2 594)	(1 001)
Inne wydatki finansowe	(384)	(109)	(113)	(113)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(10 602)	(6 698)	(2 511)	(2 504)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	(325)	965	2 446	(1 822)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	(325)	965	2 446	(1 822)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	1 751	461	1 076	5 344
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	1 426	1 426	3 522	3 522

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym				
Wyszczególnienie	ZZwKW za okres: 2011-01-01 2011-09-30	ZZwKW za okres: 2011-07-01 2011-09-30	ZZwKW za okres: 2010-01-01 2010-12-31	ZZwKW za okres: 2010-01-01 2010-09-30
Kapitał podstawowy na początek okresu	15 212	15 212	15 212	15 212
Kapitał podstawowy na koniec okresu	15 212	15 212	15 212	15 212
Należne wpłaty na kapitał podstawowy, akcje własne na początek okresu	-	-	-	-
Należne wpłaty na kapitał podstawowy, akcje własne na koniec okresu	-	-	-	-
Kapitał zapasowy z emisji akcji na początek okresu	117 523	117 523	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z emisji akcji na koniec okresu	117 523	117 523	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego na początek okresu	121 959	156 393	120 526	121 959
Podział wyniku finansowego	34 434	-	1 433	-
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego na koniec okresu	156 393	156 393	121 959	121 959
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	1 058	1 235	2 366	1 057
Zwiększenia w okresie	177	-	403	1
Zmniejszenia w okresie	-	-	(1 711)	-
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego na koniec okresu	1 235	1 235	1 058	1 058
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	1 283	739	-	-
Aktualizacja wyceny rzeczowego majątku trwałego	(544)	-	1 283	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	739	739	1 283	-
Kapitał rezerwowy na początek okresu	307	307	307	307
Kapitał rezerwowy na koniec okresu	307	307	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 okresów ubiegłych na początek okresu	(61 170)	(95 820)	(65 285)	(68 402)
Skutki ujętych błędów	120	120	(1 634)	-
Wyplacone dywidendy	(761)	-	(761)	-
Przeniesienia na inne pozycje kapitałów własnych	(33 889)	-	(1 433)	-
Zmiany kapitału przypadające udziałowcom niekontrolującym	-	-	(923)	-
Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych na koniec okresu	(95 700)	(95 700)	(70 036)	(68 402)
Wynik netto roku obrotowego przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	12 232	12 232	8 866	(6 044)
Kapitał mniejszości na początek roku obrotowego	(119)	60	(539)	106
Wynik roku obrotowego przypadający mniejszości	25	(6)	(395)	(104)
Zmiana udziałów mniejszości wynikająca z nabycia dod. akcji	150	-	25	-
Udział mniejszości w innych zmianach kapitału (innych niż wynik finansowy)	(2)	-	790	-
Kapitał mniejszości na koniec okresu	54	54	(119)	2
Kapitał własny na koniec okresu	207 995	207 995	196 053	181 615

3. Segmenty działalności

Grupa TUP przyjęła za podstawowy podział branżowy na segmenty działalności.

Segmenty operacyjne działalności spółek z Grupy Kapitałowej rozpatrywane są zgodnie z MSSF 7.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyróżniono następujące segmenty:

- segment nieruchomościowy – dotyczy spółek: TUP Property, Chmielowskie, Forest Hill, Centrum Handlowe Bażanty
- segment usług kurierskich – dotyczy spółki X-press Couriers
- segment działalności zaniechanej – dotyczy Spółek Roda w likwidacji i Euroconstruction z uwagi na zakończenie działalności, a w przypadku Roda Sp. z o.o. podjętą uchwałę Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Spółki.

W związku z tym większość pozycji rachunku wyników jednostkowego sprawozdania spółek prezentowana jest jako wynik działalności zaniechanej, oraz rzeczowe aktywa trwałe i zapasy jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.

- segment pozostałych działalności – dotyczy spółek TUP i Port Jachtowy Nieporęt.

Dane zaprezentowane w poniższych tabelach za okres porównywalny III kwartału 2010r. nie uwzględniają przekształceń związanych z procesem likwidacji Spółki Roda (przekształcenie retrospektywne w związku z zaniechaniem działalności w spółce). Aktywa trwałe i zapasy przeniesione zostały do pozycji aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

Pozostałe przekształcenia zostały uwzględnione w punkcie 5 Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi.

Spółki klasyfikowane w poszczególnych segmentach prowadzą działalność na terenie Polski, dlatego odstąpiono od prezentacji podziału geograficznego działalności. Odbiorcami świadczonych przez Spółki usług są zróżnicowane podmioty – głównie klienci instytucjonalni a w przypadku Spółki Port Jachtowy Nieporęt oraz X-press Couriers także klienci indywidualni pochodzący głównie z obszaru Warszawskiej aglomeracji miejskiej.

Koszty i przychody odsetkowe dotyczące segmentów wynoszą odpowiednio 13 501 tys. zł i 1 474 tys. zł

Odsetki uzyskane (przychody) dotyczą głównie odsetek naliczonych przez TUP S.A. spółce dłużnicze –Modena Park Sp. z o.o. i w mniejszym zakresie innym zewnętrznym podmiotom.

Koszty odsetkowe dotyczą głównie odsetek zapłaconych przez TUP Property S.A. z tytułu zaciągniętych kredytów oraz z tytułu zapłaconych odsetek od pożyczek udzielonych przez TUP S.A.

Informacje finansowe dotyczące poszczególnych segmentów działalności zaprezentowano w poniższych tabelach:

Za okres 01.01.2011-30.09.2011 lub na dzień 30.09.2011	Działalność kontynuowana				Razem	Działalność zaniechana	Ogółem
	Nierucho- mości	Usługi kurierskie	Pozostałe segmenty	Eliminacje			
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	12 048	4 919	1 541		18 508	-	18 508
Sprzedaż między segmentami	139	7	1 148	(1 294)	-	-	-
Przychody segmentu ogółem	12 187	4 926	2 689	(1 294)	18 508	-	18 508
Wynik							
Zysk (strata) ze sprzedaży	4 819	201	(2 923)	(168)	1 929	-	1 929
Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych	-	-	1 048	(1 048)	-	-	-
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	(3 574)	-	15 588	(12 014)	-	-	-
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	28 763	-	(395)	-	28 368	-	28 368
Odpis ujemnej / (dodatniej) wartości firmy	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(524)	33	(4 661)	3 279	(1 873)	-	(1 873)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	29 484	234	8 657	(9 951)	28 424	-	28 424
Wynik na działalności finansowej netto	(12 013)	(81)	869	(802)	(12 027)	-	(12 027)
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej	-	-	116	-	116	-	116
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	17 471	153	9 642	(10 753)	16 513	-	16 513
Podatek dochodowy	(640)	(24)	(23)	(2 960)	(3 647)	-	(3 647)
Wynik na działalności sprzedanej/zaniechanej	-	-	-	-	-	(609)	(609)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	16 831	129	9 619	(13 713)	12 866	(609)	12 257
Aktywa i zobowiązania							
Aktywa trwałe	307 916	1 132	199 929	(221 329)	287 648	847	288 495
Aktywa obrotowe	16 400	1 566	20 313	(6 996)	31 283	120	31 403
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	19	19
Aktywa ogółem	324 316	2 698	220 242	(228 325)	318 931	986	319 917
Kapitały własne	209 776	(352)	212 649	(208 033)	214 040	(6 045)	207 995
Zobowiązania długoterminowe	106 649	90	4 895	(12 747)	98 887	5 069	103 956
Zobowiązania krótkoterminowe	7 891	2 960	2 698	(7 545)	6 004	1 962	7 966
Zobowiązania i kapitały ogółem	324 316	2 698	220 242	(228 325)	318 931	986	319 917
Pozostałe informacje dotyczące segmentu							
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe, WNiP i nieruchomości	(1 351)	(21)	(69)	630	(811)	-	(811)
Amortyzacja	(102)	(164)	(217)	-	(483)	27	(456)

Za okres 01.01.2010-30.09.2010 lub na dzień 30.09.2010	Działalność kontynuowana				Razem	Działalność zaniechana	Ogółem
	Nierucho- mości	Usługi kurierskie	Pozostałe segmenty	Eliminacje			
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	12 764	3 626	1 605	-	17 995	(25)	17 970
Sprzedaż między segmentami	186	8	295	(504)	(15)	15	-
Przychody segmentu ogółem	12 950	3 634	1 900	(504)	17 980	(10)	17 970
Wynik							
Zysk (strata) ze sprzedaży	5 090	(1 206)	(2 334)	(67)	1 483	-	1 483
Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych	-	-	-	-	-	-	-
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	-	-	5 382	(5 382)	-	-	-
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(7 568)	-	-	21	(7 547)	-	(7 547)
Odpis ujemnej / (dodatniej) wartości firmy	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	807	142	(824)	266	391	-	391
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 671)	(1 064)	2 224	(5 162)	(5 673)	-	(5 673)
Wynik na działalności finansowej netto	(5 261)	(62)	10 273	(6 406)	(1 456)	-	(1 456)
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej	-	-	38	-	38	-	38
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(6 932)	(1 126)	12 535	(11 568)	(7 091)	-	(7 091)
Podatek dochodowy	1 319	153	106	364	1 942	-	1 942
Wynik na działalności sprzedanej/zaniechanej	-	-	-	-	-	(1 168)	(1 168)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(5 613)	(973)	12 641	(11 204)	(5 149)	(1 168)	(6 317)
Aktywa i zobowiązania							
Aktywa trwałe	165 264	1 786	172 120	(164 436)	174 734	2 411	177 145
Aktywa obrotowe	69 200	1 010	37 109	(7 189)	100 130	703	100 833
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	1 345	(616)	729	1 002	1 731
Aktywa ogółem	234 464	2 796	210 574	(172 241)	275 593	4 116	279 709
Kapitały własne	136 709	(78)	202 688	(154 426)	184 893	(3 278)	181 615
Zobowiązania długoterminowe	91 520	947	4 118	(9 556)	87 029	2 033	89 062
Zobowiązania krótkoterminowe	6 235	1 927	3 768	(8 259)	3 671	5 361	9 032
Zobowiązania i kapitały ogółem	234 464	2 796	210 574	(172 241)	275 593	4 116	279 709
Pozostałe informacje dotyczące segmentu							
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe, WNiP i nieruchomości	(527)	(156)	(238)	-	(921)	(8)	(929)
Amortyzacja	(98)	(298)	(393)	(37)	(826)	(51)	(877)

4. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu

Informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, o których mowa w ustawie o rachunkowości, dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów

Zasady rachunkowości, błędy lat poprzednich oraz zmiany wielkości szacunkowych

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2011 roku zostało sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z 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. Nr 33, poz. 259 z 2009 r.) oraz Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) a także związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Jednocześnie Zarząd TUP S.A. informuje, że sprawozdanie za III kwartał 2011r zostało sporządzone także zgodnie z MSR 34.

Przy sporządzeniu śródrocznego sprawozdania finansowego za III kwartał 2011r. przestrzegano tych samych zasad polityki rachunkowości i metod obliczeniowych co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok 2010r.

W okresie III kwartału 2011r. nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich wynikających ze zmian standardów rachunkowości.

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

Szacunki i oceny zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu sprawozdania finansowego dla poprzedniego okresu sprawozdawczego.

Kontynuacja działalności

Sprawozdania finansowe za III kwartał 2011r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej poszczególnych jednostek w dającej się przewidzieć przyszłości, w nie zmniejszonym istotnie zakresie, tj. przy uwzględnieniu likwidacji Spółki Roda.

Walne Zgromadzenie Wspólników Roda Sp. z o.o. podjęło w dniu 14 stycznia 2011r. uchwałę w sprawie rozwiązania Spółki.

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

Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd TUP S.A. w dniu 9 listopada 2011 r.

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

Różnice pomiędzy danymi porównywalnymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym za III kwartał 2011r. a uprzednio opublikowanym sprawozdaniem za III kwartał 2010r. wynikają z uchwały Walnego Zgromadzenia Wspólników Roda Sp. z o.o. z dnia 14 stycznia 2011r. w sprawie rozwiązania Spółki.

W związku z tym w sprawozdaniu jednostkowym Roda Sp. z o.o. w likwidacji zaprezentowano:

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

Zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana” dokonano także przekształcenia danych porównywalnych z III kwartału 2010r. tak, jakby działalność została zaniechana już w III kwartale 2010r.

Przekształcenie powyżej opisanych kwestii spowodowało konieczność przekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za III kwartał 2010r. w sposób przedstawiony poniżej:

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (rachunek kosztów w wariantie kalkulacyjnym)			
Wyszczególnienie	Opublikowany SCD 2010-01-01 2010-09-30	Przekształcenia na dzień 2010-09-30	Przekształcony SCD 2010-01-01 2010-09-30
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	19 114	(1 144)	17 970
Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów	(10 092)	1 424	(8 668)
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	9 022	280	9 302
Koszty sprzedaży	(1 320)	74	(1 246)
Koszty ogólnego zarządu	(6 998)	425	(6 573)
ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	704	779	1 483
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(7 547)	-	(7 547)
Pozostałe przychody operacyjne	1 257	(26)	1 231
Pozostałe koszty operacyjne	(869)	29	(840)
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	(6 455)	782	(5 673)
Przychody finansowe	2 299	-	2 299
Koszty finansowe	(3 821)	66	(3 755)
Udział w zyskach i stratach jednostek rozliczanych metodą praw własności	38	-	38
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	(7 939)	848	(7 091)
Podatek dochodowy bieżący	-	-	-
Podatek dochodowy odroczony	1 942	-	1 942
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	(5 997)	848	(5 149)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(320)	(848)	(1 168)
ZYSK (STRATA) NETTO	(6 317)	-	(6 317)
Zysk (strata) netto okresu przypadające udziałowcom niekontrolującym	(273)	-	(273)
Zysk (strata) netto okresu przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	(6 044)	-	(6 044)
Pozostałe dochody			
Przeszacowanie środków trwałych, WNiP oraz nieruchomości inwestycyjnych			-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM	-	-	-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU	-	-	-
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM	(6 317)	-	(6 317)
w tym przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	(6 044)	-	(6 044)
w tym przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli	(273)		(273)

IV INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI W III KWARTALE 2011R.

1. Informacje istotne dla oceny działalności

Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta

Strategia TUP S.A. jako inwestora finansowego, ukierunkowana jest na inwestycje w przedsięwzięcia, które przy zaangażowaniu kapitałowym oraz aktywnym wsparciu zarządczym będą notowały dynamiczny rozwój i otrzymają nową wartość. Tym samym zdobędą one potencjał wzrostu, staną się dochodowe a Spółce dostarczą wysokich stóp zwrotu z zaangażowanego kapitału.

Wartość TUP S.A. - inwestora finansowego, budowana jest poprzez posiadany zdywersyfikowany portfel aktywów, w którym obecnie przeważają podmioty z branży deweloperskiej.

Istotne znaczenie i wsparcie przy budowaniu wartości i realizowaniu przez podmioty zależne projektów miała współpraca z samorządami lokalnymi terenów inwestycyjnych. Wspólne działania podejmowane przez samorządy i Spółki z portfela TUP S.A. okazały się sukcesem i spowodowały wzrost wartości nieruchomości i Spółek a także przyniosą w przyszłości korzyści mieszkańcom poszczególnych gmin i miast.

Zarząd jest otwarty na poszukiwanie branżowych partnerów biznesowych oraz rozważa i poszukuje sposobów finansowania zewnętrznego dla możliwości realizacji podjętych przedsięwzięć.

Wynik finansowy TUP S.A. za III kwartał 2011r. jak i okresy poprzednie kształtowany jest poprzez wycenę akcji i udziałów spółek zależnych i stowarzyszonych. Zarząd TUP S.A. wycenia je w wartości godziwej przez wynik finansowy, tj. zgodnie z MSR 27 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe i wycena w jednostkach zależnych” oraz MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujawnienia i wycena”.

W okresie III kwartału 2011r. największy wpływ na wynik miała wycena Spółki TUP Property, która kwartalnie wycenia posiadany portfel nieruchomości komercyjnych. Wartość nieruchomości znajduje odzwierciedlenie w wartości TUP Property a w konsekwencji w wyniku Spółki TUP S.A. Wzrost wartości nieruchomości o 9,9 mln zł za III kwartał 2011r. spowodowany był przede wszystkim wzrostem kursu euro w stosunku do złotówki oraz wynajęciem powierzchni, które dotychczas pozostały niewykorzystane.

W okresie III kwartału 2011r. jak i okresach poprzednich Spółka nie odzyskała należności, którą stanowi druga część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park. W dniu 7 lipca 2011r. Modena Park Sp. z o.o. (Dłużniczka) i Opal Property Developments S.A. zawarły porozumienie z TUP S.A. dotyczące ww. wierzytelności (kwota wierzytelności wraz z odsetkami wynosi 29,8 mln zł). TUP S.A. zgodziła się przejść 100% udziałów Dłużniczki za cenę 1 zł. Istotną przesłanką dla TUP do podjęcia decyzji o kupnie (przejęciu) udziałów Dłużniczki miało stanowić uzgodnienie z bankiem finansującym Dłużniczkę zadowalających warunków dla dalszej realizacji i finansowania projektu Modena Park. Porozumienie wygasło z dniem 30 września 2011r.

Po dniu bilansowym 25 października 2011r. Zarząd TUP S.A. powziął informację, że Dłużniczka złożyła w Sądzie Rejonowym Poznań Stare-Miasto wniosek o ogłoszenie upadłości.

Zarząd TUP S.A. z uwagi na niepewność co do spłaty wierzytelności przez Dłużniczkę dokonał w poprzednich okresach sprawozdawczych odpisów aktualizujących wierzytelność w wysokości 13,4 mln zł. Zarząd TUP S.A. ocenia, że obecnie nie występują przesłanki wymagające dokonania kolejnych odpisów aktualizujących.

2. Istotne zdarzenia oraz czynniki mające wpływ na osiągnięte i przyszłe wyniki finansowe

Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących oraz opis czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Poniżej zaprezentowano podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej, których działalność kształtuje wynik i obecne zaangażowanie TUP S.A.

Chmielowskie Sp. z o.o.

Udziały Spółki należą do TUP S.A. (98%) oraz TUP Property S.A. (2%).

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000295428 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS.

Chmielowskie jest spółką celową powołaną do realizacji projektu budowy pierwszego w Polsce ekologicznego miasta.

Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu nieruchomości

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 57 110 000 zł i dzieli się na 1 142 200 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

Głównym aktywem Spółki jest nieruchomość o powierzchni 119,69 ha położonej w Gminie Siewierz nad Zalewem Przeczycko-Siewierskim, na terenie której realizowany jest nowatorski na skalę europejską projekt budowy miasta zaprojektowanego w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju bazujący na koncepcji miast multi- funkcjonalnych, w których obok przestrzeni mieszkalnej powstaje przestrzeń usługowa i komercyjna gwarantująca powstanie nowych miejsc pracy oraz tworząca wartość dodaną dla nieruchomości.

Nieruchomość Spółki częściowo objęta jest prawomocnym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego

Wartość nieruchomości należących do Chmielowskie Sp. z o.o. wg wyceny rzeczoznawcy wynosi 99 236 tys. zł.

W okresie III kwartału 2011r. kontynuowane były prace rozpoczęte w poprzednim okresie, które obejmowały procedurę podziału nieruchomości zgodnie z uchwalonym MPZP oraz prace nad uzyskaniem pozwolenia na budowę kwartału pokazowego zawierającego około 120 jednostek mieszkaniowych – domów szeregowych, jednorodzinnych oraz mieszkań w willach miejskich.

Istotne dla realizacji projektu było przeprojektowanie inwestycji pod względem architektonicznym i finansowym, wynikiem czego znacząco zmniejszono koszt infrastruktury niezbędnej do budowy pierwszego kwartału. Nowa koncepcja umożliwia ponoszenie wydatków na przygotowanie terenu do realizacji budowy tylko dla tej części nieruchomości na której w danym okresie będzie realizowana budowa.

Gmina Siewierz potwierdziła gotowość do wybudowania fragmentu drogi publicznej przy planowanym 1 etapie projektu oraz do zaopatrzenia terenów objętych MPZP w przyłącze kanalizacji sanitarnej i instalacji wodnej do czerwca 2013r. zgodnie z wnioskiem Spółki.

Chmielowskie ogłosiła publiczne zaproszenie do udziału w zaprojektowaniu i wybudowaniu 1 etapu inwestycji, bądź jego części pokazowej w I fazie projektu, czyli na terenie objętym MPZP. Do 25 października 2011 roku firma otrzymała 8 ofert od potencjalnych Generalnych Wykonawców pierwszego etapu projektu. W IV kwartale Spółka wdroży procedury zmierzające do wyłonienia i zakontraktowania wykonawcy prac projektowo-budowlanych.

W III kwartałach 2011 roku i okresach poprzednich Spółka nie osiągała przychodów ze sprzedaży. Przychody i zyski spodziewane są w momencie rozpoczęcia sprzedaży nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości zostanie rozpoczęta w momencie uzyskania podziału nieruchomości oraz pozwolenia na budowę dla kwartału pokazowego (około 120 jednostek mieszkaniowych). Zakończenie procedury podziału nieruchomości spodziewane jest do końca listopada 2011r. Do końca 2012r. Spółka będzie czynić starania uzyskania pozwolenia na budowę.

➤ Czynniki mające wpływ na działalność Spółki

- ✓ zgodna z założonym harmonogramem realizacja inwestycji
- ✓ wzrost lub spadek wartości posiadanej nieruchomości
- ✓ sytuacja na rynku nieruchomości
- ✓ powodzenie w uzyskaniu koniecznych pozwoleń i decyzji do dalszej realizacji projektu
- ✓ sytuacja gospodarcza obszarów związanych z realizacją projektu
- ✓ współpraca z lokalnymi władzami terenu inwestycyjnego
- ✓ dobór rzetelnych i wiarygodnych firm wykonujących poszczególne prace związane z realizacją inwestycji

TUP Property S.A.

Podmiot zależny od TUP z siedzibą w Poznaniu, ul. Wojskowa 4.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000260991 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy KRS.

Działalność TUP Property S.A. prowadzona jest w następujących zakresach:

- realizacja projektów inwestycyjnych – firma zapewnia bezpośrednie kierownictwo projektu przyjętego do realizacji, koordynuje działania menadżerskie w poszczególnych fazach procesu inwestycyjnego oraz zapewnia finansowania projektu inwestycyjnego;
- zarządzanie portfelem posiadanych nieruchomości – firma określa i realizuje strategię zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład portfela (plan rozwoju nieruchomości, plan zarządzania, budżet organizacyjny nieruchomości);
- rozpoznanie rynku, poszukiwania lokalizacji oraz klientów i inwestorów, transakcje zbycia i nabycia nieruchomości.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 26 145 333 zł i dzieli się na 26 145 333 akcji po 1 zł każda.

Działalność Spółki klasyfikowana jest do segmentu nieruchomości.

dane w tys. zł	30.09.2011	30.09.2010
Aktywa trwałe	185 916	165 214
Aktywa obrotowe	9 555	7 461
Przychody ze sprzedaży	12 174	12 950
Zysk/ Strata netto	17 046	-5 588

Dla SCD dane narastająco

Okres sprawozdawczy zamknął się dla Spółki zyskiem netto w wysokości 17 046 tys. zł. W okresie tym Spółka osiągnęła przychody z działalności operacyjnej w wysokości 12 177 tys. zł, w tym z tytułu wynajmu nieruchomości w wysokości 11 012 tys. zł. EBITDA przed kosztami ogólnego Zarządu wyniósł 7 240 tys. zł.

Na zysk osiągnięty za okres sprawozdawczy poza działalnością operacyjną miała wpływ wycena nieruchomości inwestycyjnych, dokonywana zgodnie z zasadami przyjętymi w polityce rachunkowości na koniec każdego kwartału. Spółka zakończyła także proces rekomercjalizacji nieruchomości w Gdańsku i zawarła umowy najmu część powierzchni, które dotychczas pozostawały niewynajęte.

Wartość nieruchomości wzrosła o 9 907 tys. zł

Wycena nieruchomości na dzień bilansowy była następująca:

Adres i rodzaj obiektu/ dane w tys. zł	Stopa kapitalizacji 31.12.2010	Wycena 31.12.2010	Zwiększenia/ zmniejszenia	Stopa kapitalizacji 30.09.2011	Wycena 30.09.2011	Różnica
Pracujące						
Komercyjne						
Tychy, Al. Jana Pawła II 16/18 - galeria handlowa	7,90%	45 043	46	7,90%	52 441	7 352
Katowice ul. Uniwersytecka 12	7,90%	7 095	-6 881	0,00%	0	-214
Kołobrzeg, ul. Wojska Polskiego 5	8,60%	4 701	0	8,60%	3 939	-762
Łańcut ul. Piłsudskiego 52	8,90%	1 135	-940	0,00%	0	-195
Nowy Sącz ul. Batalionów Chłop. 25	8,80%	4 210	0	8,80%	4 320	109
Ostrzeszów ul. Sportowa 1	8,60%	1 508	0	8,60%	1 134	-374
Syców ul. Kolejowa 1	8,60%	1 597	0	8,60%	1 985	389
Warszawa, ul. Belgradzka 18	7,80%	3 091	0	7,80%	3 533	442
Warszawa, ul. Bartowska 26	14,11%	3 006	0	14,11%	1 060	-1 946
Zabrze ul. Wolności 480	8,70%	5 488	0	8,70%	5 352	-136
suma		76 873	-7 775		73 763	4 665
Biurowe						
Gdańsk ul. Jana Pawła II 20	8,50%	14 397	15	8,50%	15 368	956
Ożarów ul. Konotowska 4	8,70%	6 748	2	8,70%	7 597	847
suma		21 144	18		22 966	1 803
Logistyczne						
Katowice ul. Bażantów 35	8,60%	20 836	0	8,60%	23 544	2 709
Głuchowo ul. Komornicka 16	9,10%	3 482	0	9,10%	3 482	0
Pruszków, ul. Traktowa 6	9,40%	8 440	0	9,40%	9 539	1 099
suma		32 757	0		36 565	3 808
Niepracujące						
Komercyjne						
Środa Wlkp. ul. Mała Klasztorna 3	-	1 327	0	-	1 327	0
Środa Wlkp. Jazdzewskiego	-	754	-754	-	0	0
Będzin, ul. Zwycięstwa 12	-	796	0	-	796	0
suma		2 876	-754		2 123	0
Niezabudowane						
Katowice ul. Bażantów 35	-	11 490	-10 939	-	458	-92
Głuchowo ul. Komornicka 16, park	-	2 660	0	-	2 660	0
Pruszków, ul. Przejazdowa 17	-	4 577	5	-	4 577	-5
Gajec	-	561	0	-	561	0
Zakroczym	-	3 871	0	-	3 871	0
suma		23 158	-10 934		12 127	-97
Mieszkalne						
Warszawa, ul. Hoża			272	-	0	-272
suma		0	272		0	-272
RAZEM		156 810	-19 173		147 544	9 907

Dane w tys. zł na dzień 30.09.11r.

Istotne dla działalności Spółki w okresie III kwartału były także:

→ Sprzedaż nieruchomości

- W dniu 21 lipca Spółka zawarła z Portico Investments Poland Sp. z o.o. (kupująca) umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Uniwersyteckiej. Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 1 726 tys. euro netto (powiększona o podatek VAT) i została zapłacona w dniu 22 lipca 2011r. Sprzedana nieruchomość o powierzchni 1 543,65 m. kw., należała do portfela nieruchomości komercyjnych Spółki TUP Property i objęta jest długoterminową umową najmu z koncernem Jeronimo Martins - właścicielem sieci handlowej Biedronka. Transakcja sprzedaży nieruchomości poprzedzona była zawarciem listu intencyjnego, a także aneksów, które opóźniały termin zawarcia umowy z przyczyn niezależnych od TUP Property S.A.
- W dniu 5 września Spółka zawarła z osobami fizycznymi przedwstępna umowę sprzedaży nieruchomości komercyjnej w Łańcutcie. Wynegocjowana cena sprzedaży nieruchomości wynosi 940 tys. zł.

→ Generalny wykonawca dla inwestycji w Warszawie przy ul. Popularnej

W dniu 26 sierpnia TUP Property zawarła z Omex Construction Sp. z o.o. umowę na generalne wykonawstwo wielorodzinnego domu mieszkaniowego „Popularna 38”.

Prace budowlane rozpoczęły się we wrześniu i potrwać około roku. Nabywcy mieszkań będą mogli się do nich wprowadzić w I kwartale 2013r.

→ Aneks do umowy kredytowej

W dniu 23 września TUP Property (Kredytobiorca) zawarła z DZ Bank Polska S.A. (Kredytodawca) Aneks do umowy kredytowej z dnia 24 czerwca 2010r.

Na podstawie aneksu wydłużeniu uległ okres amortyzacji kredytu z 13 do 19 lat oraz uległa zmniejszeniu wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych o kwotę ok. 25 tys. euro. Jednocześnie o 0,3 punktu procentowego została podwyższona marża banku, co powoduje wzrost kosztu odsetek o ok. 3 tys. euro miesięcznie. Dokładna wartość będzie zależała od referencyjnych stóp procentowych w danym okresie.

Podmioty zależne do TUP Property S.A.:

- **Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.**

Siedzibą Spółki jest Poznań, ul. Wojskowa 4. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000299540 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 800 000 zł i dzieli się na 3 600 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Spółka klasyfikowana jest do segmenty nieruchomości.

Spółka została powołana jako celowa przeznaczona do realizacji projektu inwestycyjnego.

Spółka nie prowadziła w okresie III kwartału 2011 r. i okresach poprzednich działalności.

Spółka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 11 358 m², dla której Rada Miasta Katowice w dniu 21 stycznia 2011r. wydała pozwolenie na budowę pawilonu handlowo-usługowego o powierzchni 3 300m² wraz z dojazdem i infrastrukturą. W okresie III kwartału 2011r. ani po dniu bilansowym nie zostały rozpoczęte prace budowlane.

- **Forest Hill Sp. z o.o.**

Spółka została zarejestrowana pod nr KRS 0000371839 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Zielnej 37. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10 475 000 zł i dzieli się na 209 500 udziałów o wartości 50 zł każdy udział. Spółka klasyfikowana jest do segmenty nieruchomości.

Zgodnie z KRS Spółka może prowadzić działalność związaną z nieruchomościami w tym sprzedaż, zarządzanie, obsługa, wynajem. Od momentu powołania Spółka nie prowadziła działalności.

Spółka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 50 544 m kw., na której realizowany jest projekt budowy osiedla mieszkaniowego Forest Hill. W okresie III kwartału 2011r. ani po dniu bilansowym nie zostały rozpoczęte prace budowlane.

W dniu 12 lipca 2011r. Spółka zawarła z Budbaum S.A. i Pro-Development Builder Sp. z o.o. list intencyjny dotyczący warunków, na których Grupa Kapitałowa TUP była gotowa uczestniczyć w realizacji części projektu deweloperskiego Forest Hill. Listem intencyjnym objęta była nieruchomość o powierzchni 2,8 ha z 5,1 ha, które posiada Spółka Forest Hill.

Negocjacje miały na celu zawarcie umowy wspólników i realizację wspólnego przedsięwzięcia. List intencyjny wygaś z dniem 31 sierpnia 2011r. i tym samym minął termin wyłączności negocjacji, której Grupa TUP udzieliła ww. inwestorom.

- **Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.**

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 350 000 zł i dzieli się na 350 udziałów o wartości nominalnej 1 000 zł każdy udział.

Spółka klasyfikowana jest w segmencie nieruchomości.

Kino-Centrum Fordon jest spółką celową powołaną przez TUP S.A. i Miasto Bydgoszcz do realizacji projektu inwestycyjnego w dzielnicy Miasta Bydgoszczy – Fordon. Inwestycja ma polegać na budowie centrum kulturalno – rozrywkowego z funkcjami usługowo – handlowo – biurowymi.

Celem inwestycji oprócz osiągnięcia sukcesu ekonomicznego jest spełnienie oczekiwań mieszkańców poprzez stworzenie miejsca oferującego możliwość spędzania wolnego czasu w komfortowych warunkach.

W dniu 20.07.2011r. TUP S.A. zawarła z TUP Property S.A. przedwstępną umowę sprzedaży udziałów Kino-Centrum Fordon SP. z o.o. Cena sprzedaży udziałów Spółce TUP Property wynosi 950 tys. zł. Sprzedaż udziałów stanowi przekazanie realizacji Wspólnego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego z Miastem Bydgoszcz do Spółki operacyjnie najlepiej do tego przygotowanej.

Spółka wraz z Miastem Bydgoszcz rozpoczęły w okresie III kwartału 2011r. procedurę zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) obejmującego inwestycję. Umożliwi to lepsze wykorzystanie terenu inwestycyjnego i zmniejszy koszt budowy. Nowy MPZP uwzględni dodatkową powierzchnię terenu inwestycyjnego, która w części zostanie wykorzystana przez lokalną społeczność na cele sportowe. Miasto Bydgoszcz przewiduje uchwalenie zmienionego MPZP we wrześniu 2012r.

➤ Czynniki mające wpływ na działalność Spółek

- ✓ realizację inwestycji zgodnie z przyjętymi założeniami
- ✓ uzyskiwanie pozwoleń i decyzji niezbędnych do prowadzenia projektów
- ✓ sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych
- ✓ wzrost lub spadek posiadanych nieruchomości
- ✓ współpraca z lokalną społecznością terenów inwestycyjnych
- ✓ dobór rzetelnych i wiarygodnych firm wykonujących poszczególne prace związane z realizacją inwestycji
- ✓ zarządzanie zasobami finansowymi oraz poszukiwanie innych zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji.

🚚 **X-press Couriers Sp. z o.o.**

Podmiot zależny od TUP S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Matuszewska 14. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000032294 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS.

Spółka świadczy usługi kurierskie o zasięgu lokalnym w największych aglomeracjach miejskich, jest liderem warszawskiego rynku przesyłek miejskich, Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu usług kurierskich.

Kapitał zakładowy Spółki X-Press Couriers wynosi 5 853 100 zł i dzieli się na 58 531 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

dane w tys. zł	30.09.2011	30.09.2010
Aktywa trwałe	1 132	1 786
Aktywa obrotowe	1 566	1 010
Przychody ze sprzedaży	4 926	3 634
Zysk/ Strata netto	128	- 974

Dla SCD dane narastająco

Spółka osiągnęła wynik netto III kwartału 2011r. o ponad 840 tys. zł wyższy w stosunku do wyniku analogicznego okresu ubiegłego roku. Jest to rezultat implementacji strategii konsolidacji rynku firm lokalnych, racjonalizacji i restrukturyzacji kosztów oraz poszerzania sieci franczyzowej.

Spółka nadal realizuje strategię konsolidacji rynku kurierskiego, swoje działania skierowała zwłaszcza na otwieranie punktów X-Store – zarówno w ramach działających franczyzobiorców, jak również w postaci agencji.

W okresie III kwartału działania te polegały na:

- Rozszerzaniu sieci operacyjnej poprzez otwieranie punktów obsługi klienta X-Store na zasadzie franszyzy i agencji
W ocenie Zarządu Spółki otwarte nowe punkty oraz zawarte umowy agencyjne spowodują wzrost przychodów o 20-30 tys. zł w skali miesiąca
- Zakupie baz danych kontrahentów

Spółka zamierza kontynuować konsolidację rynków lokalnych w innych miastach poprzez przejęcia i umowy współpracy z lokalnymi firmami kurierskimi a także zwiększanie portfela klientów, korzystających z sieci placówek X-Store.

Celem jest intensyfikacja działań zmierzających do rozwoju sieci placówek X-Store na terenie aglomeracji miejskich.

➤ Czynniki mające wpływ na działalność

- ✓ Rozwój X-Store oraz optymalizacja możliwości biznesowych tych punktów
- ✓ Sprzedaż licencji na prowadzenie działalności kurierskiej w ramach sieci X-press Couriers
- ✓ Zdobywanie nowych klientów i stałych zleceń na świadczone usługi
- ✓ Kontrola i zarządzanie kosztami
- ✓ Wdrożenie systemu ERP

🚤 Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.

Podmiot zależny od TUP S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000004257 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS.

Spółka zajmuje się prowadzeniem portu śródlądowego, zlokalizowanego na malowniczo położonym terenie rekreacyjnym w sąsiedztwie Zalewu Zegrzyńskiego. Spółka oferuje wachlarz usług turystyczno-rekreacyjnych.

Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu działalności pozostałej.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 000 000 zł i dzieli się na 1 000 udziałów o wartości nominalnej 1000 zł każdy.

dane w tys. zł	30.09.2011	30.09.2010
Aktywa trwałe	1 722	1 660
Aktywa obrotowe	293	294
Przychody ze sprzedaży	1 373	1 324
Zysk/ Strata netto	80	21

Dla SCD dane narastająco

W okresie III kwartału spółka efektywnie wykorzystywała swój potencjał i możliwości portu w zakresie usług cumowania i czarterów. Dodatkowo w przychodach wzrósł udział przychodów uzyskiwanych campingu i noclegów. Zarząd prowadzi rozmowy z Gminą, od której dzierżawiony jest obszar portu, dotyczące zawarcie wieloletniej umowy dzierżawy. Umożliwiłoby to podjęcie działań mających na celu rozszerzenie oferty i spędzania czasu w porcie a także zwiększenia liczby miejsc cumowniczych.

Wraz z końcem III kwartału dobiega koniec sezonu w porcie. Spółka przygotowuje się do okresu zimowego, w którym oferuje przechowywanie łodzi w okresie zimy a także prowadzi działania przygotowawcze do nowego sezonu (oferta, promocja, negocjacje i kontakty na imprezy, regaty i venty na kolejny okres działalności).

➤ Czynniki mające wpływ na działalność

- ✓ Popyt na przechowywanie jachtów podczas zimy w przygotowanej do tego hali w Modlinie oraz możliwość wykorzystania obiektu do celów magazynowych w związku z rozwojem lotniska w Modlinie
- ✓ Zawarcie kontraktów na organizację imprez i wypoczynku dzieci i młodzieży w nowym sezonie
- ✓ Uzyskanie finansowania zewnętrznego celem rozwoju portu
- ✓ Współpraca z Gminą na terenie której prowadzona jest działalność portu

Pozostałe Spółki należące do portfela inwestycyjnego TUP S.A. które mogą mieć wpływ na kierunek działalności inwestycyjnej TUP S.A., oraz podmioty stowarzyszone

Euroconstruction Sp. z o.o.

Podmiot zależny od TUP S.A. z siedzibą w Poznaniu, ul. Ożarowska 42.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000055412, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.

Firma była producentem stalowych konstrukcji przestrzennych. Opracowała nowatorską metodę budowy domów wielorodzinnych w konstrukcji stalowej. Działalność spółki prezentowana jest w segmencie działalności zaniechanej.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2 000 000 zł i dzieli się na 20 000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

W okresie III kwartału 2011r. i okresach poprzednich Spółka nie prowadziła działalności produkcyjnej.

Strata spółki za III kwartał 2011r. wyniosła 37 tys. zł tys. zł. Spółka kontynuuje sprzedaż pozostałego majątku trwałego, który stanowią maszyny i urządzenia.

Spółka jest właścicielem nowatorskiej metody budowy domów wielorodzinnych w konstrukcji stalowej. Podstawowym czynnikiem mającym wpływ na przyszłe funkcjonowanie Spółki jest sprzedaż technologii, wprowadzenie jej jako aportu do innej spółki budowlanej, która poszukuje innowacyjnej technologii co oznacza pozyskanie zewnętrznego partnera biznesowego.

Zarząd analizuje także możliwość wykorzystania technologii w projekcie Eko Miasteczko Siewierz, realizowanym przez Chmielowskie Sp. z o.o.,

W przypadku nawiązania współpracy spółka mogłaby wznowić działalność produkcyjną polegającą na produkcji domów prefabrykowanych w technologii stalowej na zlecenie inwestora, co umożliwiłoby ponowne osiągnięcie dochodu i wykorzystanie strat podatkowych z lat ubiegłych.

Roda Sp. z o.o. w likwidacji

Podmiot zależny od TUP 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.

Spółka zajmowała się konfekcjonowaniem odzieży damskiej na zlecenie.

Działalność spółki prezentowana jest w segmencie działalności zaniechanej.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 068 000 zł i dzieli się na 10 086 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Działalność spółki w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za III kwartał 2011r. prezentowana jest jako działalność zaniechana. Strata jaką spółka wygenerowała w tym okresie wynosi 536 tys. zł i wynika z procesów związanych z likwidacją Spółki i sprzedażą jej majątku (maszyny i urządzenia).

Spółka wraz z TUP Property S.A. rozpoczęła projekt mający na celu rewitalizację obiektu fabryki i zmianę jej przeznaczenia na cele mieszkaniowe lokalnej społeczności. Współpracą przy realizacji projektu zainteresowane są władze miejskie.

Powszechna Agencja Informacyjna 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.

Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI) jest niezależnym operatorem telekomunikacyjnym. Świadczy usługi transmisji danych oraz szerokopasmowego dostępu do Internetu w oparciu o własną, hybrydową sieć teleinformatyczną. Jej klientami są przede wszystkim instytucje administracji publicznej i terenowej, finansowe oraz duże przedsiębiorstwa.

Na początku 2010 r. Spółka rozpoczęła budowę sieci teleinformatycznej w technologii WiMax - technologii bezprzewodowego dostępu do szerokopasmowego Internetu na dużych obszarach. Spółka w kwietniu 2011r. przejęła część aktywów firmy Wavenet związanych ze świadczeniem usług internetowych.

W okresie III kwartału 2011r. Spółka poinformowała, że zaniechała starań przygotowujących ją do debiutu na rynku NewConnect. Z powodzeniem realizuje plany rozwojowe z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania oraz środków własnych. W ocenie Spółki pozyskanie środków z rynku NewConnect w obecnym okresie czasu nie przyniosłoby oczekiwanych rezultatów i nie przyczyniłoby się do dynamiczniejszego rozwoju firmy.

➤ Czynniki mające wpływ na działalność

- ✓ Zdobywanie nowych klientów
- ✓ Rozwój sieci teleinformatycznej

Duncon Bikes Sp. z o.o.

Podmiot stowarzyszony z siedzibą Krakowie, ul. Pędzichów 6. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000282452 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS.

Spółka zajmowała się projektowaniem, produkcją i dystrybucją ram rowerowych do sportów grawitacyjnych.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło w dniu 11 sierpnia 2011r. decyzję o zaprzestaniu działań rozwojowych Spółki i zaniechaniu produkcji asortymentu posiadanych marek (Duncon, Prodigy i Karpiel). Działania Spółki polegają na sprzedaży asortymentu (zapasy magazynowe) spółka zmierza także do sprzedaży marek, nazw towarowych i projektów.

W związku z powyższym TUP S.A. po analizie ryzyka biznesowego zaprzestała inwestycji w projekt Duncon Bikes. W księgach rachunkowych TUP utworzone są rezerwy na posiadane aktywa Spółki Duncon Bikes.

3. Zdarzenia po dniu bilansowym

Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartałne skrócone sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia mające wpływ na opublikowany wynik finansowy za III kwartał 2011r. oraz mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

4. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

Działalność Emitenta oraz wielkość przychodów generowanych przez Emitenta nie podlegała wahaniom sezonowym.

Wyniki przychodów ze sprzedaży i zysku netto niektórych podmiotów z portfela inwestycyjnego wykazują cykliczną zmienność w ciągu roku. Obecnie sezonowość działalności najbardziej odczuwa Spółka Port Jachtowy Nieporęt. W okresie zimy i późnej jesieni Spółka ogranicza działalność, notuje przychody ze sprzedaży na niskim poziomie. Podejmuje natomiast działania przygotowawcze do nowego sezonu.

X-press Couriers – podmiot działający w branży kurierskiej, zazwyczaj obserwuje wzrost zleceń w okresie IV kwartału. Spadek przychodów i zleceń dotychczas następował w okresie letnim, w związku z okresem urlopowym, w którym spadała intensywność działalności klientów biznesowych. W pozostałych okresach czynniki sezonowy nie występuje.

5. Informacja o realizacji wcześniej publikowanych prognoz

Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Spółka nie publikowała prognoz wyników.

6. 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.

W okresie III kwartału 2011r. Zarząd TUP w znacznym stopniu wyeliminował ryzyko płynności, które wystąpiło w okresie I półrocza 2011r. a które związane było z sytuacją Spółek TUP, TUP Property i Chmielowskie. Przeprowadzono renegocjacje umów kredytowych, sprzedano część nieruchomości, zmieniono projekty, aby lepiej wykorzystać potencjał i ograniczyć koszty ich realizacji.

Poniżej zaprezentowano główne rodzaje ryzyk i niepewności, które wpływają na podmiot dominujący oraz podmioty zależne i stowarzyszone. Zarząd dokłada wszelkich starań aby niwelować możliwości wystąpienia któregoś z niżej wymienionych ryzyk. Istotnym elementem jest obserwowanie rynku celem reagowania na zmieniające się warunki, podjęcia decyzji o wyjściu z inwestycji a także wykorzystania pojawiających się możliwości i potrzeb rynku.

➤ Ryzyko spłaty należności

Ryzyko dotyczy terminowej płatności za sprzedaż projektów inwestycyjnych. Wystąpienie ryzyka może skutkować tworzeniem odpisów aktualizujących wartość należności, gdy występuje niepewność co do ich uregulowania.

W TUP S.A. ryzyko to dotyczy wierzytelności pieniężnej stanowiącej drugą część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park.

Zarząd TUP S.A. z uwagi na niepewność co do spłaty wierzytelności przez Dłużniczkę dokonał w poprzednich okresach sprawozdawczych odpisów aktualizujących wierzytelność w wysokości 13,4 mln zł. Zarząd TUP S.A. ocenia, że obecnie nie występują przesłanki wymagające dokonania kolejnych odpisów aktualizujących.

➤ Ryzyko inwestycyjne i płynności

Ryzyko to może wystąpić wówczas, gdy zrealizowana stopa zwrotu z 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.

Akwizycja spółki, znaczne zwiększenie zaangażowania w spółkę zależną, dokapitalizowanie projektu stanowiące istotne finansowo zdarzenie jednorazowe, powodują znaczną fluktuację środków finansowych. Efektem ww. działań mogą być przejściowe trudności w zarządzaniu płynnością.

Ograniczeniem negatywnego wpływu jest wykorzystanie doświadczenia kadry menadżerskiej, sporządzanie analiz i kalkulacji planowanych inwestycji oraz ich wycena. Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i nie dającą się przewidzieć sytuacją rynkową emitent jest narażony na to ryzyko w pewnym stopniu.

➤ Ryzyko otoczenia ekonomicznego

Poziom przychodów oraz częstotliwość zawieranych transakcji na rynku deweloperskim i wśród inwestorów finansowych powiązane są z koniunkturą gospodarczą. Brak finansowania zewnętrznego, pozyskania współinwestorów lub utrudnienia przy współpracy publiczno-prawnej w przypadku dużych inwestycji mogą hamować ich realizację. Przekłada się to na wyniki finansowe a tym samym na nie wykorzystanie możliwości rozwoju i wejście w nowe segmenty działalności, akwizycje lub nowe rynki. Działając w kierunku zmniejszenia prawdopodobieństwa negatywnych skutków tego ryzyka, spółki monitorują rynek, dbają o relacje z kontrahentami, poszukują nowych możliwości współpracy i rozwoju.

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.

➤ Ryzyko administracyjne

Skomplikowane regulacje systemu prawnego w powiązaniu z długim oczekiwaniem na decyzje administracyjne mogą skutkować wstrzymaniem procesu inwestycyjnego lub zmianami w harmonogramie jego realizacji, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji a tym samym wyniku Spółki.

➤ Ryzyko konkurencji

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

Dotyczy wszystkich podmiotów zależnych w zakresie udzielonych przez TUP pożyczek oraz dodatkowo TUP Property, w zakresie zawartych umów kredytowych na finansowanie działalności i cele inwestycyjne.

Ryzyko stopy procentowej związane ze zmianą referencyjnej stopy procentowej na rynku międzybankowym, naraża spółki na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych.

Nieodłącznym elementem ryzyka w działalności TUP są także 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:

TUP Property S.A.

➤ Ryzyko płynności

Ryzyko to na bieżąco ocenia Zarząd poprzez sporządzanie oraz aktualizowanie planów i sprawozdań finansowych w tym rachunku przepływów pieniężnych. W celu poprawy płynności Zarząd podejmuje szereg różnorodnych działań aby pozyskać tańsze źródła finansowania inwestycji w tym również ewentualnego refinansowania zaciągniętych kredytów oraz na bieżąco optymalizuje koszty funkcjonowania Spółki. W okresie III kwartał 2011r. Zarząd renegotjował warunki umów kredytowych, wynikiem czego ulega zmniejszeniu wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych.

Zarząd, podobnie jak w poprzednich okresach sprawozdawczych odnotowuje problemy z otrzymywaniem regularnych płatności od niektórych najemców, niemniej w ocenie Zarządu większość pozycji należności nie jest zagrożona utratą.

➤ Ryzyko wyceny nieruchomości inwestycyjnych i kredytów walutowych

Ryzyko wyceny metodą dochodową nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny kredytów udzielonych w Euro jest ze sobą w części równoważone. Na dzień 30 września 2011 r. około 83% przychodów Spółki pochodziło z tytułu umów najmu zawartych w Euro, z drugiej zaś strony około 54% wartości portfela nieruchomości inwestycyjnych sfinansowana jest kredytami walutowymi. Analiza wrażliwości wskazuje, że w przypadku spadku kursu EURO do waluty krajowej o 5% wartość nieruchomości obniżyłaby się o kwotę 5 587 tys. zł a wartość zadłużenia spadłaby o kwotę 4 016 tys. zł, co wpłynęłoby negatywnie na wynik finansowy o kwotę 1 571 tys. zł. Wzrost kursu EURO do waluty krajowej o 5% wpłynęłoby pozytywnie na wynik finansowy o kwotę 1 571 tys. zł.

➤ Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej minimalizowane jest częściowo przez zawieranie transakcji zamiany zmiennej stopy procentowej na stałą (IRS) dla połowy salda zaciągniętych kredytów bankowych.

W dniu 27 stycznia 2011 r. Spółka zawarła z BZ WBK S.A. transakcję IRS dotyczącą zabezpieczenia wysokości bazowej stopy procentowej dla połowy kwoty kredytu udzielonego przez BZ WBK S.A. na okres do 31.12.2012 r. na poziomie 1,78%.

X-press Couriers Sp. z o.o.

➤ Ryzyko płynności

Zapewnienie płynności w znacznym stopniu zależy od terminowości regulowania należności przez odbiorców usług świadczonych przez Spółkę. Biorąc pod uwagę znaczną liczbę kontrahentów generujących przychód Spółki, wyegzekwowanie należności w terminie zapewniającym płynność finansową Spółce stanowi znaczną trudność.

Porównując ocenę ryzyka z analogicznego okresu roku 2010 można stwierdzić, że Spółka znacznie je zmniejszyła

Niekorzystnym zjawiskiem dla Spółki jest wzrost cen paliwa, Spółka oprócz usług kurierskich rowerowych posiada własną flotę samochodową.

Zarząd stawia sobie minimalizację ryzyka płynności jako jeden z najwyższych priorytetów.

➤ Ryzyko konkurencji

Zarząd zidentyfikował około 150 potencjalnych konkurentów na rynku usług kurierskich w Warszawie. Spółka ma duże możliwości konkurencji cenowej w przypadku obsługi małych i średnich klientów w stosunku do największych usługodawców skupiających swą uwagę na kontrahentach o największym wolumenie zleceń.

➤ Ryzyko walutowe i stopy procentowej

Ryzyko walutowe dotyczy transakcji obejmujących najem powierzchni biurowych rozliczanych w EUR. Wzrost ryzyka notuje się przy kursie wymiany powyżej 4,15 PLN. O ile ryzyko walutowe było dotychczas dla Spółki znaczące, to w obliczu faktu podnajmu placówek X-Store Agentom lub Francyzobiorcom, to ryzyko jest stopniowo minimalizowane.

Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.,

➤ Ryzyko stopy procentowej

Spółka narażona jest na występowanie ryzyka stopy procentowej z uwagi na zmienne oprocentowanie zaciągniętej pożyczki od TUP S.A..

➤ Ryzyko płynności

Spółka zagrożona jest ryzykiem płynności, z powodu nieregularnych przychodów (bardzo niskie przychody w okresie zimowym). Spółka zabezpiecza się przed utratą płynności długimi terminami płatności za faktury od kontrahentów w okresie niskich przychodów

(ochrona, naprawy zimowe) a także odpowiednio dopasowanymi umowami (zaliczki na miejsca w porcie pobierane z góry, umowa leasingu jachtów w której raty zimowe są maksymalnie obniżone, za to raty w sezonie wysokich przychodów są odpowiednio wyższe).

➤ Ryzyko konkurencji

Ryzyko konkurencji częściowo zagraża spółce. Źródłem konkurencji są hotele położone nad Zalewem Zegrzyńskim, które proponują różne formy spędzania wolnego czasu. Przystań Spółki posiada dobrze wyposażoną infrastrukturę portową oraz rozbudowaną wypożyczalnię sprzętu wodnego. Aby wyprzedzić konkurencję Spółka musi czynić inwestycje rozwijające i podnoszące poziom bazy noclegowej oraz uzupełniać wypożyczalnię sprzętu wodnego.

➤ Ryzyka środowiskowe i pogodowe

Przychody portu uzależnione są w dużym stopniu od pogody. Niekorzystne warunki pogodowe mogą wpłynąć na obniżenie planowanych przychodów. Zanieczyszczenie Zalewu stanowi potencjalne zagrożenie dla pełnego funkcjonowania portu oraz uzyskania przychodów na oczekiwanym poziomie w sezonie letnim. Działania zapobiegawcze ze strony władz lokalnych niwelują jednak wystąpienie takiego ryzyka.

➤ Ryzyko makroekonomiczne

Sytuacja gospodarcza przekłada się na skłonność firm do organizacji imprez a także do inwestowania w rekreację przez osoby prywatne.

Chmielowskie Sp. z o.o.

➤ Ryzyko wyceny

Wycena posiadanej nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę bazuje na obecnych wskaźnikach dotyczących cen ziemi i nieruchomości na rynku śląskim, cen materiałów budowlanych oraz założeniach strategicznych projektu. Ryzyko wyceny dotyczy zarówno zmian na rynku nieruchomości, wahań cen materiałów budowlanych oraz harmonogramu i zasad realizacji projektu.

➤ Ryzyko konkurencji

Rozwój wysokiej jakości produktów obecnie niedostępnych na rynku śląskim mógłby ograniczyć rynek dla produktów proponowanych w projekcie.

7. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, z wyjątkiem transakcji zawieranych przez emitenta będącego funduszem z podmiotem powiązanym, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta, wraz z przedstawieniem:

- 1. Informacji o podmiocie, z którym została zawarta transakcja,*
- 2. Informacji o powiązaniach emitenta lub jednostki od niego zależnej z podmiotem będącym stroną transakcji*
- 3. Informacji o przedmiocie transakcji*
- 4. Istotnych warunków transakcji, ze szczególnym uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków, charakterystycznych dla tej umowy, w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla danego typu umów,*
- 5. Innych informacji dotyczących tych transakcji, jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta*

6. *Wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązanymi, opisanych w ostatnim sprawozdaniu rocznym, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta*

Transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane są na warunkach rynkowych i wynikają z charakteru prowadzonej działalności lub służą uporządkowaniu struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej.

W okresie III kwartału 2011r. nie zawierano istotnych transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi.

Transakcje dokonane pomiędzy podmiotami powiązanymi obejmowały w III kwartale 2011r.:

- umowę pożyczki udzielonej przez TUP S.A.
- konwersję kwoty pożyczek na kapitał zapasowy
- dopłatę do kapitału zapasowego spółki Roda w likwidacji
- sprzedaż udziałów spółek celowych (Kino-Centrum Fordon i Chmielowskie) spółce TUP Property.

8. Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta z określeniem:

1. Nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje
2. Łącznej kwoty kredytów lub pożyczek, która w całości lub w określonej części została odpowiednio poręczona lub gwarantowana
3. Okresu na jaki zostały udzielone poręczenia lub gwarancje
4. Warunków finansowych na jakich zostały udzielone poręczenia lub gwarancje z określeniem wynagrodzenia emitenta lub jednostki od niego zależnej za udzielenie poręczeń lub gwarancji
5. Charakteru powiązań istniejących pomiędzy emitentem a podmiotem, który zaciągnął kredyty lub pożyczki

W dniu 8 września TUP S.A. udzieliła TUP Property S.A. gwarancji zabezpieczającej płatność wynikającą z umowy o generalne wykonawstwo budynku mieszkaniowego przy ul. Popularnej w Warszawie. Kwota gwarancji wynosi 3 780 tys. zł

Wynagrodzenie TUP S.A. z tytułu gwarancji obejmuje: prowizję w wysokości 18,9 tys. zł oraz kwotę stanowiącą 0,35% gwarancji płatną kwartalnie.

Na dzień 30 września 2011r. obowiązują poręczenia udzielone przez TUP S.A. – spółce TUP Property:

- poręczenie nieodnawialnego długoterminowego kredytu udzielonego Spółce przez DZ Bank Polska S.A. Wysokość poręczenia: do 40 600 tys. eur
Termin: do 24 czerwca 2023r.
- poręczenie kredytu udzielonego przez BZ WBK S.A.
Wysokość poręczenia: 17 186 tys. eur
Termin: do 31 grudnia 2015r.

9. Zmiany w zobowiązaniach warunkowych

Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Nie wystąpiły

10. Informacja o postępowaniach sądowych

W okresie III kwartału 2011r. TUP S.A. i podmioty z Grupy Kapitałowej nie były stroną w istotnych postępowaniach sądowych.

V AKCJONARIAT I AKCJE

1. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie III kwartału 2011r. jak i poprzednich okresach TUP S.A. nie emitowała nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych, nie miała też miejsca spłata lub ich wykup.

TUP S.A. realizuje Program Motywacyjny II skierowany do Zarządu oraz kadry kierowniczej Spółki TUP S.A. oraz spółek z Grupy Kapitałowej TUP S.A.

W związku z realizacją programu emisją zostaną objęte warranty subskrypcyjne wynikające z poszczególnych transz Programu Motywacyjnego II. Cena emisyjna warrantu wynosi 0,00 zł. Każdy warrant będzie dawał osobie uprawnionej prawo do nabycia jednej akcji na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 1,00 zł, wyemitowanej w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego.

2. Informacje o dywidendzie

Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 15 czerwca 2011r. uchwalał nr 16 postanowiło o wypłacie dywidendy za rok 2010 w wysokości 760 617,25 zł (siedemset sześćdziesiąt tysięcy sześćset siedemnaście złotych, dwadzieścia pięć groszy), co oznacza, że na jedną akcję przypadała kwota 0,05 zł (słownie: pięć groszy).

Dywidendą objęte zostały wszystkie akcje spółki tj. 15 212 345 akcji.

Dniem dywidendy był 17 sierpnia 2011r. Dywidenda została wypłacona w dniu 6 września 2011r.

3. Informacja o stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób

Osoba zarządzająca/nadzorująca	Liczba akcji	Zmiana, (-) spadek, (+)wzrost, (*) brak
Robert Jacek Moritz Prezes Zarządu	85 750	*
Lesław Moritz (Przewodniczący Rady Nadzorczej) i Elżbieta Moritz*	1 238 621	*
Władysław Sobański Członek Rady Nadzorczej	5 713	*

Od przekazania raportu za I półrocze 2011r. do dnia przekazania raportu za III kwartał 2011r. nie zaszły zmiany w stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta.

Z uwagi na istniejące Porozumienie, pomiędzy Panem Robertem Moritz, Lesławem Moritz, Elżbietą Moritz i Małgorzatą Moritz (Rodzina Moritz) w rozumieniu art. 87 ust 1 pkt 5 w zw. z ust. 4 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do publicznego obrotu i stosunek dominacji Elżbiety Moritz wobec Hlamata Holdings Limited – głównego udziałowca Spółki, stan posiadania akcji jest następujący: Rodzina Moritz z podmiotem zależnym od Elżbiety Moritz posiada 7 859 174 akcji.

W tym:

Hlamata Holdings Limited – podmiot zależny od Elżbiety Moritz: 6 531 087 akcji
 Elżbieta Moritz: 445 733 akcji
 Lesław Aleksander Moritz: 792 888 akcji
 Robert Jacek Moritz: 85 750 akcji
 Małgorzata Maria Moritz: 3 716 akcji

4. Informacja o znaczących akcjonariuszach

Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZ
Rodzina Moritz wraz z podmiotem zależnym Hlamata Holdings Limited w tym.:	7 859 174	14 134 374	51,66%	65,30%
Hlamata Holdings Limited (podmiot zależny od Elżbiety Moritz)	6 531 087	12 806 287	42,93%	59,17%
Lesław i Elżbieta Moritz	1 238 621	1 238 621	8,14%	5,72%
Robert i Małgorzata Moritz	89 466	89 466	0,59%	0,41%
Investors Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (dawniej DWS Polska TFI)	1 685 483	1 685 483	11,08%	7,79%
Fundusze inwestycyjne zarządzane przez Ipopema TFI S.A.	1 130 491	1 130 491	7,43%	5,22%
Razem:	10 675 148	16 950 348	70,17%	78,31%

Od przekazania ostatniego raportu okresowego nie zaszły zmiany w strukturze znacznych pakietów akcji Emitenta.

VI POLITYKA RACHUNKOWOŚCI

1. 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 i jednostkowym sprawozdaniu finansowym dokonuje się 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 stosuje się 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 TUP i 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”

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się 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 Spółki, 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, winna ona być ujmowana jako inwestycyjna do czasu rozpoczęcia dostosowywania lub dokonania sprzedaży.

Nieruchomości wyceniane są 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.

Preferowaną metodą wyceny, zgodnie z MSR 40 §45, jest wycena metodą porównań rynkowych.

Przy braku aktualnych cen pochodzących z aktywnego rynku podmiot stosuje wycenę metodą dochodową wg wzoru kapitalizacji prostej biorąc jako podstawę obliczenia następujące parametry:

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

gdzie: W – wartość

D – dochód z nieruchomości (przychody minus koszty)

Wk – współczynnik kapitalizacji, R – stopa kapitalizacji

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.

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

Na dzień bilansowy w jednostkowym sprawozdaniu finansowym spółka wycenia akcje i udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Podejście takie jest zgodne z MSR 27: „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe i inwestycje w jednostkach zależnych” oraz MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujawnianie i wycena”. Jako najlepsze odzwierciedlenie wartości godziwej dla akcji i udziałów spółka uznaje ceny notowane na aktywnym rynku. Jeśli nie istnieje aktywny rynek dla danego instrumentu, spółka ustala wartość godziwą przy zastosowaniu technik wyceny. Ponieważ akcje i udziały w jednostkach powiązanych nie są notowane na aktywnych rynkach, spółka ustala wartość godziwą za pomocą przyjętych technik wyceny. Spółka za oszacowanie wartości godziwej przyjmuje wartość kapitałów własnych jednostek powiązanych wyznaczoną na podstawie metody skorygowanych aktywów netto lub metody dochodowej poprzez dyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych. W uzasadnionych przypadkach za najlepsze przybliżenie wartości godziwej spółka przyjmuje cenę nabycia.

Metoda skorygowanych aktywów netto, podobnie jak inne majątkowe metody wyceny, koncentruje się na majątku przedsiębiorstwa i przyjmuje go za podstawę określenia wartości. Wartość kapitału własnego jest wyznaczona przez wartość majątku, czyli aktywów, pomniejszonych o sumę zobowiązań pieniężnych. Wycena firmy metodą skorygowanej wartości aktywów netto polega na ustaleniu na podstawie aktualnych zapisów w sprawozdaniach finansowych (sprawozdaniu z sytuacji finansowej) wartości aktywów wycenianego przedsiębiorstwa i ich zweryfikowaniu o składniki majątkowe wymagające korekty ich wartości, a następnie pomniejszeniu tak skalkulowanych aktywów o wielkość kapitałów obcych zaangażowanych w finansowanie działalności firmy, również uprzednio skorygowanych do wartości godziwej.

Dochodowe metody wyceny wiążą wartość przedsiębiorstwa ze strumieniem generowanych przepływów gotówki. Wśród metod dochodowych, można wskazać trzy grupy metod: FCFE, FCFF i APV. Przeprowadzając wycenę opartą na zdyskontowanych strumieniach gotówki, należy dokonać rzetelnych prognoz przychodów, kosztów, nakładów inwestycyjnych, kapitału obrotowego netto oraz źródeł finansowania majątku. Wycena kapitału własnego spółki metodą dochodową polega na zdyskontowaniu do wartości bieżącej odpowiedniego przepływu pieniężnego wygenerowanego przez przedsiębiorstwo oraz w razie konieczności dokonania korekty o zadłużenie netto, a także z tytułu płynności oraz premii za kontrolę.

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 Walnym Zgromadzeniu
 - 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.

Wyróżnia się następujące pozycje:

- Rzeczowe aktywa sklasyfikowane do sprzedaży – wyceniane w kwocie niższej z dwóch poniżej wymienionych:
 - o wartości bilansowej albo,
 - o 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

Rozpoznaje się 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 wywoływała 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) stosowana jest wycena 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 TUP 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, ujawnia się 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 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.

Na dzień przeprowadzenia transakcji gospodarczej, aktywa i pasywa wyrażone w walucie obcej, ujmuje 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 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 akcje

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 członkowie Zarządu oraz pracownicy jednostek mogą otrzymywać wynagrodzenie w formie akcji własnych TUP S.A. (jednostki dominującej). 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 czek 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.

2. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2011

W roku bieżącym Spółka przyjęła nowe i zaktualizowane standardy oraz interpretacje, przedstawione poniżej, wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej („UE”), mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w rocznych okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2011 roku.

Zmiany do MSR 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych” – Uproszczenie wymogów

dotyczących ujawnień przez jednostki powiązane z państwem oraz doprecyzowanie definicji jednostek powiązanych, zatwierdzone w UE w dniu 19 lipca 2010 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub po tej dacie),

Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – Klasyfikacja emisji praw poboru, zatwierdzone w UE w dniu 23 grudnia 2009 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 roku lub po tej dacie),

Zmiany do różnych standardów i interpretacji „Poprawki do MSSF (2010)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF opublikowane w dniu 6 maja 2010 roku (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 7, MSR 1, MSR 27, MSR 34, KIMSF 13) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (większość zmian obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub po tej dacie),

Zmiany do KIMSF 14 „MSR 19 – Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności” – przedpłaty w ramach minimalnych wymogów finansowania, zatwierdzone w UE w dniu 19 lipca 2010 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub po tej dacie),

Interpretacja KIMSF 19 „Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych”

zatwierdzona w UE w dniu 23 lipca 2010 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub po tej dacie).

Przyjęcie powyższych standardów i interpretacji nie spowodowało znaczących zmian w polityce rachunkowości Grupy ani w prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych.

3. Nowe standardy i interpretacje

Nowe standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, które nie zostały przyjęte przez Unię Europejską są następujące:

MSSF 1 (zmiany) „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy” (ma zastosowanie od 1 lipca 2011 lub później).

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),

Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – transfery aktywów finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub po tej dacie),

MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Niniejszy standard nie został zaakceptowany przez Unię Europejską,

MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia” ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Niniejszy standard nie został zaakceptowany przez Unię Europejską,

MSSF 12 „Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki” ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Niniejszy standard nie został zaakceptowany przez Unię Europejską,

MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej” ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Niniejszy standard nie został zaakceptowany przez Unię Europejską,

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub później.

Zmiany do MSR 12 „Podatek Dochodowy” mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później.

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później.

Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Niniejsze zmiany nie zostały zaakceptowane przez Unię Europejską,

Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i we wspólnych przedsięwzięciach” mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Niniejsze zmiany nie zostały zaakceptowane przez Unię Europejską.

Według szacunków Spółki, wyżej wymienione standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez jednostkę na dzień bilansowy.

Według szacunków, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

09.11.2011
Data

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu