

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu TUP Spółka Akcyjna

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego TUP Spółka Akcyjna (dalej: Spółka), z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37 (kod pocztowy 00-108 Warszawa), na które składają się:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **195 943** tysięcy złotych,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku, wykazujące stratę netto w kwocie **10 940** tysięcy złotych oraz całkowitą stratę w kwocie **10 940** tysięcy złotych,
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku, wykazujące zmniejszenie stanu kapitału własnego o kwotę **11 565** tysięcy złotych,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku, wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **802** tysięcy złotych,
- informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz innych informacjach objaśniających.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik Jednostki.

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

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

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

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

Sprawozdanie finansowe Spółki za poprzedni rok obrotowy, zakończony 31 grudnia 2010 roku, zbadaliśmy w roku ubiegłym. Wydaliśmy o tym sprawozdaniu finansowym opinię bez zastrzeżeń z uwagami objaśniającymi. Treść uwag objaśniających została przytoczona w punkcie I.2.1 naszego raportu z badania jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Jednostki na dzień 31 grudnia 2011 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanych dalej MSSF), a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

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

- TUP S.A. stanowi jednostkę dominującą w Grupie Kapitałowej TUP S.A. Udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym co do zasady w oszacowanych wartościach godziwych, stosownie do postanowień MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz MSR 39 „Instrumenty finansowe – ujmowanie i wycena”.

- W przypadku TUP Property S.A., której akcje stanowią 49,63 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A., za najlepszy szacunek wartości godziwej TUP Property S.A. przyjęto wartość jej kapitałów własnych. TUP Property S.A. prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie nieruchomości, które są corocznie wyceniane do wartości godziwych. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych należących do TUP Property S.A. nie będących przedmiotem wynajmu została ustalona w drodze wyceny przez niezależnych rzeczoznawców wg stanu na dzień 30 listopada 2011 roku. Wartość godziwa nieruchomości należących do TUP Property S.A. będących przedmiotem wynajmu została ustalona przez Zarząd TUP Property S.A. samodzielnie na dzień 31 grudnia 2011 roku. Nieruchomości inwestycyjne, których sprzedaż nastąpi po dacie bilansu zostały wycenione w ustalonej z nabywcą cenie sprzedaży netto. Podstawowe założenia przyjęte do wyceny zostały przedstawione w notce dodatkowej nr V.5.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego TUP S.A.
- Udziały w Chmielowskie Sp. z o.o. stanowiące 46,02 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A. zostały przeszacowane do wartości godziwej z zastosowaniem metody skorygowanych aktywów netto. Głównym składnikiem aktywów tej spółki zależnej jest nieruchomość o powierzchni 119,76 ha zlokalizowana w okolicach Siewierza, na której realizowany jest projekt budowy ekologicznego miasta. W dniu 24 czerwca 2010 roku Rada Miasta Siewierz uchwaliła Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla 46,20 ha ze 119,76 ha jakie posiada spółka zależna. W związku z tym, że od 2008 roku prowadzone było dostosowanie nieruchomości celem dokonania jej sprzedaży w dającej się przewidzieć przyszłości, nieruchomość prezentowana była w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „zapasy”. Pod koniec roku 2010, Zarząd spółki zależnej zdecydował, że tylko część nieruchomości (o powierzchni 8,83 ha) będzie przygotowywana do sprzedaży w dającej się przewidzieć przyszłości i ta część będzie nadal prezentowana w pozycji zapasy, natomiast pozostała część gruntu (110,93 ha) będzie prezentowana w pozycji nieruchomości inwestycyjne. Dnia 30 listopada 2011 roku Zarząd Spółki zdecydował, że spółka zależna będzie dostosowywała większą część gruntu do sprzedaży. Na mocy uchwały Zarządu przekwalifikowano dodatkowe 17,12 ha do pozycji zapasy. Grunt wykazany do 30 listopada 2011 w pozycji nieruchomości inwestycyjne został wyceniony na ten dzień przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych: Pana Christophera Grzesika nr ewid. 9 oraz Pana Marcina Malmona nr ewid. 4859 zgodnie z podejściem mieszanym - metodą pozostałościową. Na podstawie tej wyceny spółka zależna dokonała aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansowy i ujęła na koniec 2011 roku w księgach stratę w kwocie 4 739 tys. zł (bez wpływu podatku odroczonego). Na podstawie wspomnianej wyceny TUP S.A. na koniec roku 2011 dokonała również korekty wartości aktywów netto spółki zależnej z tytułu wyceny części nieruchomości zaprezentowanej w sprawozdaniu jednostki zależnej w zapasach do wartości godziwej.

Zarząd Spółki uważa, że przyjęte założenia do wyceny są wysoce prawdopodobne do realizacji, jednak pewności takiej nie ma. Informacje na temat wyceny zostały zaprezentowane w nocie objaśniającej nr V.5.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego.

- Wartość godziwa udziałów TUP S.A. w Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o., X-Press Couriers Sp. z o.o. oraz akcji Spółki Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI S.A.) stanowiących łącznie 4,35 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A., a także wartość godziwa udziałów w spółce Kino - Centrum Fordon Sp. z o.o. (ustalona w wysokości 950 tys. zł) stanowiących własność TUP Property S.A., zostały wycenione metodą dochodową poprzez dyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych. Założenia przyjęte do wycen (między innymi wysokość stóp dyskonta) zostały opisane w nocie dodatkowej nr V.5.14 do sprawozdania finansowego. Wyceny zostały dokonane w oparciu o prognozy tych spółek dotyczące ich dalszej działalności wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku. Zarząd Spółki uważa, że przyjęte do wyceny założenia są wysoce prawdopodobne do realizacji. Zwracamy jednak uwagę, że oczekiwane przepływy pieniężne zależą od zdarzeń przyszłych, których urzeczywistnienie niekoniecznie musi nastąpić. Założenia przyjęte do wyceny wartości godziwej zostały ujawnione przez Zarząd Spółki w nocie objaśniającej nr V.5.14 do sprawozdania finansowego..
- Udziały TUP S.A. w Roda Sp. z o.o. w likwidacji, oraz Euroconstruction Sp. z o.o. stanowiące łącznie 0% wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A. zostały objęte odpisem aktualizującym w pełnej wysokości ze względu na brak prawdopodobieństwa pozyskania korzyści ekonomicznych.
- Na dzień 31 grudnia 2011 roku spółka zależna TUP Property S.A. wykazała w sprawozdaniu finansowym wartość godziwą udziałów w spółkach zależnych Forest Hill Sp. z o.o. oraz Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. w łącznej wysokości 21 600 tys. zł (do kwietnia 2011 będące własnością TUP S.A.), co wpłynęło jednocześnie na wycenę akcji TUP Property S.A. na dzień 31 grudnia 2011 roku w księgach TUP S.A. Wartość godziwa udziałów w tych spółkach została ustalona w oparciu o metodę księgowych aktywów netto z uwagi na fakt, że kluczowe składniki majątku tych spółek stanowią nieruchomości inwestycyjne wyceniane według wartości godziwej. Posiadane przez te spółki zależne nieruchomości inwestycyjne zostały wniesione do nich aportem przez TUP Property S.A. przed uprawomocnieniem się decyzji o zmianie planu zagospodarowanie przestrzennego dotyczących tych nieruchomości. Decyzja ta w szczególności znacząco wpłynęła na wzrost wyceny wartości gruntów wniesionych do spółki Forest Hill. W sprawozdaniu finansowym spółek zależnych nie utworzono rezerwy na opłatę planistyczną ustalaną zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek zmian planu miejscowego i pobieraną w momencie zbycia tej

nieruchomości. W ocenie Zarządów Spółki Dominującej, TUP Property S.A. oraz spółek od niej zależnych nie zostaną podjęte czynności, które mogą powodować powstanie zobowiązania z tytułu zapłaty opłaty (renty) planistycznej, tym samym utworzenie rezerwy z tego tytułu nie jest uzasadnione.

- Na dzień 31 grudnia 2011 roku TUP S.A. w wycenie spółki zależnej TUP Property S.A. nie ujęła korekty jej aktywów netto o rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 1 755 tys. zł, stanowiącej różnicę pomiędzy wartością godziwą udziałów w spółkach zależnych Forest Hill Sp. z o.o. oraz Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. w łącznej wysokości 21 600 tys. zł, a wartością podatkową tych udziałów w wysokości 12 363 tys. zł. Zarząd Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości, nie zamierza dokonywać czynności zbycia udziałów skutkującej powstaniem zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, w związku z tym zdecydował nie tworzyć rezerwy z tego tytułu.
- W dniu 24 czerwca 2010 roku spółki: TUP S.A., TUP Property S.A. oraz Modena Park Sp. z o.o. podpisały porozumienie co do warunków spłaty należności w kwocie 28 620 tys. zł wraz z odsetkami, stanowiącej część ceny sprzedaży nieruchomości po byłej fabryce ZPO Modena S.A. położonej w Poznaniu, gdzie transakcja sprzedaży miała miejsce w roku 2008. Na podstawie określonego wyżej porozumienia TUP S.A. w zamian za wierzytelności wobec swojej spółki zależnej przejęła od TUP Property S.A. wierzytelność od Modena Park Sp. z o.o. Zgodnie z ustaleniami wierzytelność miała zostać spłacona do dnia 24 czerwca 2011 roku (w lipcu 2010 roku spłacono 1 000 tysięcy złotych). Do dnia badania opisana należność nie została uregulowana. W sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2011 roku należność wraz z odsetkami objęto odpisem aktualizującym w pełnej wysokości tj. w kwocie 29 841 tys. zł, przy czym wartość odpisu utworzona w roku 2011 wyniosła 17 841 tys. zł. Odpis utworzono na podstawie przeprowadzonej przez Zarząd Spółki analizy sytuacji finansowej dłużnika na dzień 31 grudnia 2011 roku, z uwzględnieniem skutków podjętych po dniu bilansowym działań egzekucyjnych. Stanowisko Zarządu Spółki w zakresie niepewności związanej ze wskazaną wierzytelnością oraz informacji o aktualnej sytuacji w zakresie dochodzonej należności Spółka zaprezentowała w notce V.5.19 jednostkowego sprawozdania finansowego TUP S.A.
- W punkcie 2.6 sprawozdania Zarząd z działalności TUP S.A. za 2011 rok wskazał na problemy z płynnością finansową w Grupie Kapitałowej głównie w związku z aktualną sytuacją spółek TUP S.A., TUP Property S.A. i Chmielowskie Sp. z o.o. Zarząd prowadzi działania zmierzające do minimalizowania ryzyka płynności w Grupie Kapitałowej i uważa, że ryzyko to zostanie wyeliminowane w istotnym stopniu i z dużym prawdopodobieństwem w najbliższej przyszłości, jednak pewności takiej nie ma.
- Na dzień 31 grudnia 2011 roku w sprawozdaniu finansowym TUP Property S.A. wykazała wartość zobowiązań z tytułu kredytów wymagalnych do spłaty w grudniu 2012 roku w wysokości 33 313 tys. zł. W punkcie 2.6 sprawozdania Zarządu z działalności

TUP S.A. za 2011, Zarząd Spółki ujawnił informację na temat ryzyka płynności TUP Property S.A. związanego z zapadalnością umowy kredytowej w 2012 roku. Zarząd tej spółki prowadzi działania zmierzające do zminimalizowania ryzyka płynności, w szczególności poprzez wydłużenie terminu spłaty kredytu.

- W punkcie III.3.4 jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd TUP S.A. wskazał na fakt prowadzenia negocjacji z Gminą Nieporęt w związku z planowanym przedłużeniem umowy dzierżawy nieruchomości, na której spółka zależna Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o. prowadzi swoją działalność gospodarczą. Zdaniem Zarządu TUP S.A. negocjacje zakończą się z powodzeniem, co nie zakłóci możliwości kontynuacji przez tę spółkę zależną działalności gospodarczej, jednak pewności takiej nie ma.
- Do dnia zakończenia naszego badania, to jest do 15 marca 2012 roku, Zarząd Spółki nie złożył sprawozdania finansowego za rok 2010 (rok poprzedni) do ogłoszenia w Monitorze Polskim B, jak wymagają tego przepisy ustawy o rachunkowości.

Zapoznaliśmy się ze sporządzonym przez Zarząd Spółki sprawozdaniem z działalności jednostki za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku. Naszym zdaniem, sprawozdanie to spełnia istotne wymogi art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2009 r. Nr 33, poz. 259). Zawarte w tym sprawozdaniu z działalności kwoty i informacje pochodzące ze zbadanego przez nas sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Maciej Czapiewski



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

Maciej Czapiewski



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

Warszawa, dnia 15 marca 2012 roku