



CREATIVE BUSINESS VENTURE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE TUP SPÓŁKA AKCYJNA ZA 2011 ROK



marzec 2012r.

I WYBRANE DANE FINANSOWE

TYTUŁ	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2011- 31.12.2011	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2011- 31.12.2011	01.01.2010- 31.12.2010
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 742	815	421	204
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 168	12 620	1 007	3 152
III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(10 940)	12 070	(2 642)	3 014
IV. Zysk (strata) netto	(10 940)	12 070	(2 642)	3 014
V. Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(10 940)	12 070	(2 642)	3 014
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 999)	(3 810)	(724)	(951)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 036	3 829	733	956
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(839)	269	(203)	67
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(801)	288	(194)	72
X. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)	(0,72)	0,79	(0,17)	0,20
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
XI. Aktywa razem	195 943	208 851	44 363	52 736
XII. Zobowiązania długoterminowe	2 340	4 503	530	1 137
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	2 272	1 451	514	366
XIV. Kapitał własny	191 332	202 897	43 319	51 233
XV. Kapitał zakładowy	15 212	15 212	3 444	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)	12,58	13,34	2,85	3,37

Do wyliczenia wybranych danych finansowych w euro zastosowano następujące kursy:

- dla pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej – kurs NBP z dnia 31 grudnia 2011 roku – 1 EUR = 4,4168 zł oraz kurs NBP z dnia 31 grudnia 2010 r. – 1 EUR = 3,9603 zł.
- dla pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz przepływów pieniężnych – kurs wyliczony jako średnia kursów NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca 2011 i 2010 roku, odpowiednio: 1 EUR = 4,1401 zł i 1 EUR = 4,0044 zł.

SPIS TREŚCI

I WYBRANE DANE FINANSOWE	2
II CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI	4
III INFORMACJE NA TEMAT SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	7
IV SPRAWOZDANIE FINANSOWE	9
4.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów	9
4.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej	10
4.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	12
4.4. Zestawienie zmian w kapitale własnym	13
V NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	14
VI ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	39
VII ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	39
VIII WAŻNE OSZACOWANIA I OSĄDY	39
IX PLATFORMA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI	40
X INFORMACJE DODATKOWE	51

II CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI

2.1. Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (Spółka, Emitent):

TUP Spółka Akcyjna

z siedzibą w Warszawie przy ul. Zielnej 37
00-108 Warszawa

Sąd Rejestrowy, nr rejestru:

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy numer KRS: 0000149976

Czas trwania Spółki nie jest ograniczony.

2.2. Prezentowane okresy sprawozdawcze:

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem jednostkowym. Dodatkowo jednostka sporządza sprawozdanie skonsolidowane jako jednostka dominująca.

Sprawozdanie zostało sporządzone za okres 01.01.2011r. – 31.12.2011r. i zawiera porównywalne dane finansowe za okres 01.01.2010r.- 31.12.2010r.

2.3. Podstawowy przedmiot działalności:

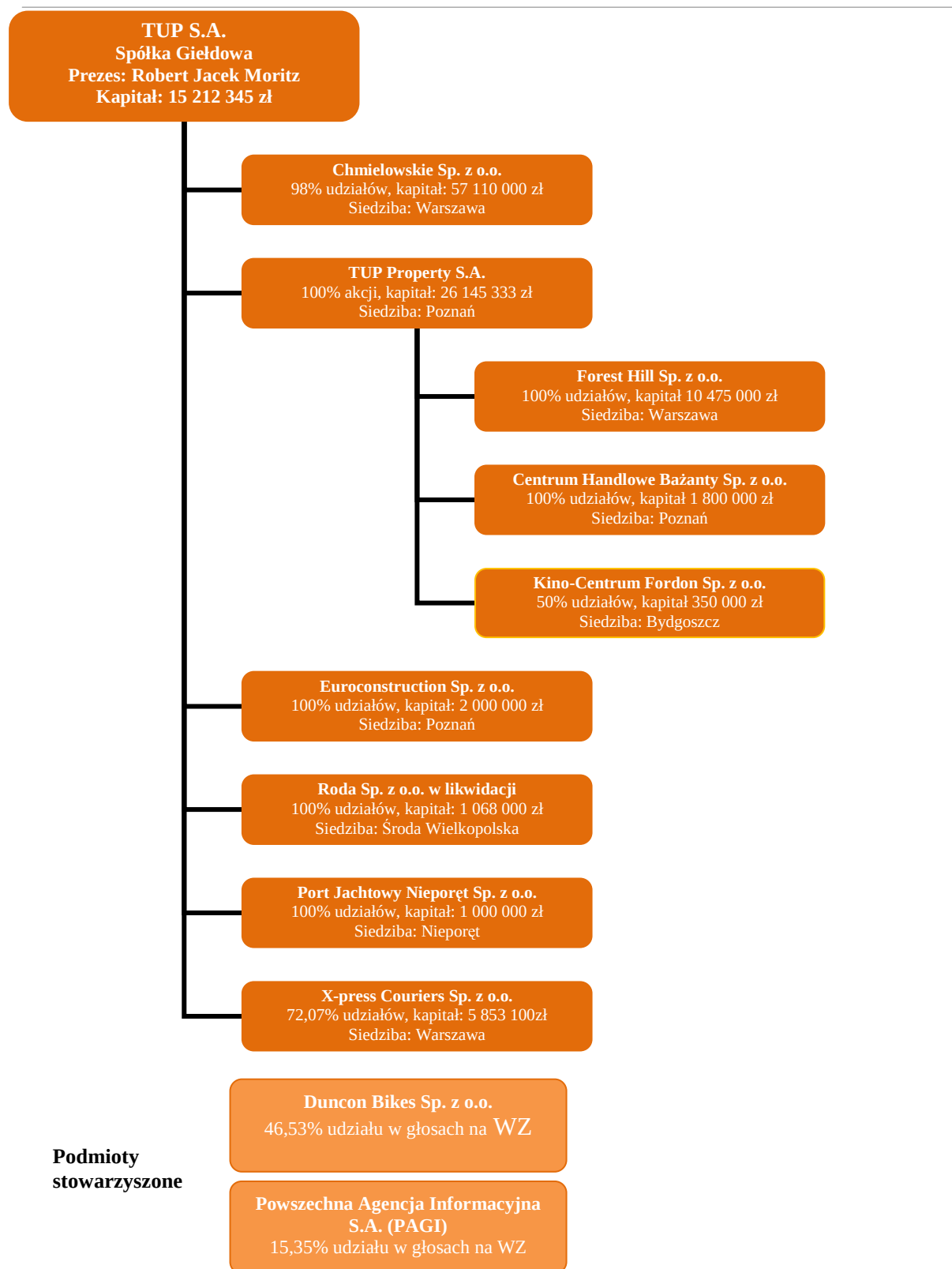
TUP S.A. jest inwestorem finansowym, podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej TUP. Spółka jako inwestor finansowy posiada w swoim portfelu podmioty operujące w różnych segmentach rynku. Główny obszar działalności inwestycyjnej obejmuje obecnie podmioty z branży deweloperskiej. Pozostałe podmioty zależne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

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

W związku z tym zysk osiągnięty w TUP jest odzwierciedleniem poczynionych inwestycji oraz wyników zrealizowanych przez spółki zależne i stowarzyszone, widocznych w wycenie akcji lub udziałów tych spółek.

W dniu bilansowym portfel inwestycyjny TUP był następujący:



2.4. Zaangażowanie kapitałowe w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Zestawienie prezentuje bezpośredni/pośredni charakter dominacji i zaangażowania kapitałowego w poszczególnych jednostkach zależnych oraz spółkach stowarzyszonych.

Spółki TUP S.A.

Nazwa Spółki	Wartość aktywów TUP S.A. wg cen nabycia	Wycena aktywów TUP S.A. na dzień 31.12.2011r.	Podmiot dominujący	Posiadany % kapitału zakładowego
Chmielowskie Sp. z o.o.	55 968	85 613	TUP S.A.	98%
			TUP Property S.A.	2%
TUP Property S.A.	31 568	92 331	TUP S.A.	100%
Euroconstruction Sp. z o.o.	8 438	0	TUP S.A.	100%
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	1 961	0	TUP S.A.	100%
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	1 943	223	TUP S.A.	100%
X-press Couriers Sp. z o.o.	9 117	6 310	TUP S.A.	72,07%
			Pozostali udziałowcy (osoby zarządzające Spółką)	27,93%
Duncon Bikes Sp. z o.o.			Pozostali udziałowcy	53,47%
	257	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	1 561	TUP S.A.	23,95%

Spółki TUP Property S.A.

Nazwa Spółki	Wartość aktywów TUP Property wg cen nabycia	Wycena aktywów TUP Property na dzień 31.12.2011r.	Podmiot dominujący	Posiadany % kapitału zakładowego
Forest Hill Sp. z o.o.	26 042	17 801	TUP Property S.A.	100%
Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.	4 337	3 799	TUP Property S.A.	100%
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.	959	950	TUP Property S.A.	100%
Chmielowskie Sp. z o.o.			TUP S.A.	98%
	2 020	1 747	TUP Property S.A.	2%

2.5. Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta

Zarząd

W związku z zakończeniem kadencji Prezesa Zarządu, na posiedzeniu w dniu 15 czerwca 2011r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę, mocą której Pan Robert Jacek Moritz, został powołany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu TUP S.A. na okres kolejnej 3-letniej kadencji.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza TUP pracowała w 2011 r. w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej: Lesław Moritz
V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej: Erwin Plichciński
Sekretarz Rady Nadzorczej: Władysław Sobański
Członek Rady Nadzorczej: Piotr Stobiecki
Członek Rady Nadzorczej: Hubert Norek

Po dniu bilansowym, tj. 5 stycznia 2012r. Panowie Piotr Stobiecki i Hubert Norek złożyli rezygnację z pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej i zasiadania w Komitetach Audytu i Wynagrodzeń przy Radzie Nadzorczej TUP.

III INFORMACJE NA TEMAT SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

3.1. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego oraz oświadczenie o zgodności z MSSF

Sprawozdanie finansowe za rok 2011 zostało sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (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.

3.2. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki w dniu 15 marca 2012 roku.

3.3. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Dane zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w tysiącach złotych polskich (PLN). Złote polskie stanowią walutę funkcjonalną i walutę sprawozdawczą w Spółce.

3.4. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2011 zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, w nie zmniejszonym istotnie zakresie.

Według wszelkich dostępnych na dzień sporządzania raportu informacji, istnieją pełne podstawy do zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego. W 2011r. rozpoczęto proces likwidacji spółki Roda Sp. z o.o. oraz w listopadzie 2012r. kończy się umowa dzierżawy terenu Gminy Nieporęt, na którym Spółka Port Jachtowy Nieporęt prowadzi działalność. Spółka Roda w likwidacji prowadzi na zlecenie Spółki TUP Property prace związane z rewitalizacją nieruchomości położonej w Środzie Wielkopolskiej, natomiast Spółka Port Jachtowy Nieporęt prowadzi zaawansowane negocjacje dotyczące przedłużenia dzierżawy terenu portu należącego do Gminy Nieporęt (z wielkim prawdopodobieństwem mają zakończyć się powodzeniem). Zdaniem Zarządu powyższe nie wpływa na ryzyko kontynuacji działalności dla TUP SA.

IV SPRAWOZDANIE FINANSOWE

4.1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (dane narastające z rachunkiem kosztów w wariantcie kalkulacyjnym)			
Wyszczególnienie	Nota obj.	SCD 2011-01-01 2011-12-31	SCD 2010-01-01 2010-12-31
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	1	1 742	815
Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów	2	(149)	(17)
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY		1 593	798
Koszty sprzedaży	2	-	-
Koszty ogólnego zarządu	2	(5 244)	(4 261)
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY		(3 651)	(3 463)
Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych	3	1 048	-
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez RZiS	4	9 811	18 707
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	5	(395)	-
Pozostałe przychody operacyjne	6	986	905
Pozostałe koszty operacyjne	7	(3 631)	(3 529)
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		4 168	12 620
Przychody finansowe	8	2 806	11 480
Koszty finansowe	9	(17 914)	(12 030)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		(10 940)	12 070
Podatek dochodowy bieżący	10	-	-
Podatek dochodowy odroczone	10	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ		(10 940)	12 070
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej		-	-
ZYSK (STRATA) NETTO		(10 940)	12 070
POZOSTAŁE DOCHODY			
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM		-	-
Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem		-	-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU		-	-
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM		(10 940)	12 070

Zysk / (strata) netto przypadające na 1 akcję		(0,72)	0,79
Całkowity dochód / (strata) przypadające na 1 akcję		(0,72)	0,79

15.03.2012
Data

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu

4.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa			
Wyszczególnienie		SSF na dzień 2011-12-31	SSF na dzień 2010-12-31
AKTYWA TRWAŁE		188 457	187 873
Rzeczowe aktywa trwałe	11	110	179
Nieruchomości inwestycyjne	12	-	1 345
Wartości niematerialne i prawne	13	1	31
Akcje i udziały	14	186 039	175 915
- w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności	14	1 561	1 561
Należności długoterminowe	15	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	16	-	7 720
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	2 307	2 683
Pozostałe aktywa trwałe	17	-	-
AKTYWA OBROTOWE		7 486	20 978
Zapasy	18	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	19	1 120	416
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	19	-	-
Pozostałe należności	19	332	16 129
Pozostałe aktywa finansowe	20	5 978	3 441
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	15	817
Rozliczenia międzyokresowe	22	41	175
AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY		-	-
Rzeczowe aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	23	-	-
Inne aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	23	-	-
Aktywa razem :		195 943	208 851

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa			
Wyszczególnienie		SSF na dzień 2011-12-31	SSF na dzień 2010-12-31
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		191 332	202 897
Kapitał podstawowy	24	15 212	15 212
Należne wpłaty na kapitał podstawowy i akcje własne		-	-
Kapitał zapasowy z emisji akcji		117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego		68 189	56 879
Kapitał zapasowy z dopłat wspólników		-	-
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego		1 041	906
Kapitał z aktualizacji wyceny		-	-
Kapitał rezerwowy		307	307
Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		(10 940)	12 070
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE		2 340	4 503
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	2 307	2 683
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	25	33	39
- w tym: długoterminowe		33	39
Pozostałe rezerwy	25	-	834
- w tym: długoterminowe		-	-
Oprocentowane kredyty i pożyczki	26	-	947
Inne zobowiązania finansowe	27	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	28	-	-
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE		2 271	1 451
Kredyty i pożyczki	26	953	5
Inne zobowiązania finansowe	27	37	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	29	231	184
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	29	-	-
Pozostałe zobowiązania	29	1 035	1 262
Przychody przyszłych okresów	30	15	-
ZOBOWIĄZANIA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	31	-	-
Pasywa razem :		195 943	208 851

15.03.2012
Data

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu

4.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)			
Wyszczególnienie		RPP za okres: 2011-01-01 2011-12-31	RPP za okres: 2010-01-01 2010-12-31
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(10 940)	12 070
Korekty razem		7 941	(15 880)
Amortyzacja		149	386
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(78)	(18)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(907)	(1 415)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		(6 516)	(16 197)
Zmiana stanu rezerw	32	(1 216)	3 643
Zmiana stanu zapasów	32	-	-
Zmiana stanu należności	32	14 364	(16 063)
Zmiana stanu zob.krótkot., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	32	(180)	972
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	32	525	(2 830)
Inne korekty		1 800	15 642
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(2 999)	(3 810)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		(1)	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(5)	(9)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-	(60)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		630	-
Wpływy z wykupu aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności		-	4 488
Wydatki na nabycie instrumentów kapitałowych w jednostkach zależnych i stowarzyszonych		(502)	(39)
Wpływy ze sprzedaży instrumentów kapitałowych w jednostkach zależnych		2 655	-
Pożyczki udzielone		(556)	(5 366)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		543	4 186
Otrzymane odsetki		263	629
Inne wpływy / (wydatki) inwestycyjne		9	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		3 036	3 829
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		-	1 033
Spłaty kredytów i pożyczek		(66)	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(9)	(3)
Dywidendy wypłacone		(761)	(761)
Odsetki zapłacone		(3)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(839)	269
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM		(802)	288
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(802)	288
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZĄTEK OKRESU		817	529
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		15	817

15.03.2012
Data

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu

4.4. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zestawienie zmian w kapitale własnym			
Wyszczególnienie		ZZwKW za okres: 2011-01-01 2011-12-31	ZZwKW za okres: 2010-01-01 2010-12-31
Kapitał podstawowy na początek okresu		15 212	15 212
Kapitał podstawowy na koniec okresu		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
Kapitał zapasowy z emisji akcji na koniec okresu		117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego na początek okresu		56 879	55 445
Podział wyniku finansowego		11 310	1 434
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego na koniec okresu		68 189	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	1 935
Zwiększenia w okresie		135	303
Zmniejszenia w okresie		-	(1 332)
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego na koniec okresu		1 041	906
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu		-	-
Kapitał rezerwowy na początek okresu		307	307
Kapitał rezerwowy na koniec okresu		307	307
Kapitał z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń na początek okresu		-	-
Kapitał z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń na koniec okresu		-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek powiązanych na początek okresu		-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek powiązanych na koniec okresu		-	-
Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych na początek okresu		12 070	2 194
Wyplacone dywidendy		(761)	(761)
Przeniesienia na inne pozycje kapitałów własnych		(11 309)	(1 433)
Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych na koniec okresu		-	-
Wynik netto roku obrotowego przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		(10 940)	12 070
Kapitał własny na koniec okresu		191 332	202 897

15.03.2012
Data

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu

V NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

5.1. Przychody ze sprzedaży

1.1 - Przychody ze sprzedaży	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Przychody ze sprzedaży usług	1 593	794
Przychody ze sprzedaży - refaktury	149	21
RAZEM PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	1 742	815

Przychody ze sprzedaży usług dotyczą świadczonych spółkom zależnym i spółce stowarzyszonej usług księgowych i administracyjnych oraz związanych z eksploatacją finansowego programu komputerowego.

5.2. Koszty w układzie rodzajowym

2.1 - Koszty według rodzaju	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Amortyzacja	(149)	(386)
Zużycie materiałów i energii	(93)	(106)
Usługi obce	(1 438)	(1 493)
Podatki i opłaty	(38)	(33)
Wynagrodzenia	(2 981)	(1 641)
Świadczenia na rzecz pracowników	(398)	(375)
Pozostałe koszty rodzajowe	(147)	(227)
Wartość sprzedanych usług, materiałów - refaktury	(149)	(17)
RAZEM KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	(5 393)	(4 278)
RAZEM KOSZTY OPERACYJNE	(5 393)	(4 278)

Zgodnie z MSR 1 Spółka, prezentująca rachunek wyników w układzie funkcjonalnym (kalkulacyjnym), ujawnia dodatkowe informacje na temat kosztów w układzie rodzajowym. Największe pozycje kosztowe stanowią usługi obce oraz wynagrodzenia. Pozycja wynagrodzeń zawiera rezerwę w wysokości 603 tys. zł, utworzoną tytułem premii Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2010.

5.3. Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych

3.1 - Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych - specyfikacja transakcji	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Sprzedaż udziałów	-	-
Przychody ze sprzedaży- Chmielowskie Sp. z o.o.	2 000	-
Wartość bilansowa na dzień sprzedaży	(1 749)	-
Wynik na sprzedaży udziałów	251	-
Sprzedaż udziałów	-	-
Przychody ze sprzedaży - Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.	950	-
Wartość bilansowa na dzień sprzedaży	(165)	-
Wynik na sprzedaży udziałów	785	-
Sprzedaż udziałów	-	-
Przychody ze sprzedaży- TG Investment Sp. z o.o.	65	-
Wartość bilansowa na dzień sprzedaży	(53)	-
Wynik na sprzedaży udziałów	12	-
RAZEM WYNIK	1 048	-

W 2011r. TUP S.A. (sprzedawca) zawarła z TUP Property S.A. (nabywca) umowy sprzedaży udziałów spółek zależnych: Chmielowskie Sp. z o.o. (2% udziałów), Kino Centrum Fordon Sp. z o.o. (100% udziałów posiadanych przez TUP S.A.), TG Investments Sp. z o.o. (100% udziałów, obecna nazwa Centrum Handlowe Bażanty).

5.4. Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez sprawozdanie z całkowitych dochodów

4.1 Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych do wartości godziwych	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Wynik na zbyciu instrumentów	-	-
Wynik z przeszacowania instrumentów	9 811	18 707
Chmielowskie Sp. z o.o.	(107)	30 078
TUP Property S.A.	11 798	(12 642)
Euroconstruction Sp. z o.o.	-	-
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	(502)	-
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	(1 378)	-
X-Press Couriers Sp. z o.o.	-	233
TG Investments Sp. z o.o. (obecnie Centrum Handlowe Bażanty)	-	(10)
Kino Centrum Fordon Sp. z o.o.	-	(10)
Powszechna Agencja Informacyjna (PAGI) S.A.	-	1 058
Duncon Sp. z o.o.	-	-
RAZEM WYNIK	9 811	18 707

W przypadku Spółki Chmielowskie w nocie zaprezentowano wartość przeszacowania udziałów bez uwzględniania aktualizacji wartości sprzedanych udziałów.

Wartość dotycząca Spółki Port Jachtowy Nieporęt zawiera kwotę umorzonych w Spółce udziałów (700 tys. zł).

Założenia leżące u podstaw przeszacowania instrumentów finansowych do wartości godziwych zaprezentowano w nocie nr 14.2.

5.5. Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych

5.1 - Wynik na zbyciu i przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych	(395)	-
Mieszkaniowe	(395)	-
Wynik na przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych	-	-
RAZEM WYNIK	(395)	-

5.6. Pozostałe przychody operacyjne

6.1 - Pozostałe przychody operacyjne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	6	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących, w tym:	59	901
- należności z tytułu dostaw i usług	59	901
Odpisanie zobowiązań przedawnionych	920	-
Inne	1	4
RAZEM POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	986	905

5.7. Pozostałe koszty operacyjne

7.1 - Pozostałe koszty operacyjne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Utworzenie odpisów aktualizujących, w tym:	(3 623)	(3 492)
- innych aktywów	(3 623)	(3 492)
Darowizny	-	(20)
Inne	(8)	(17)
RAZEM POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	(3 631)	(3 529)

Istotną wartość stanowi wynik z utworzonych odpisów aktualizujących, dokonanych na pozostałych aktywach w wysokości 3 623 tys. zł. Spółka wyceniając swoje udziały poniżej wartości udziałów, dokonuje odpisu na pożyczkach udzielonych poszczególnym spółkom.

5.8. Przychody finansowe

8.1 - Przychody finansowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Odsetki	2 693	3 275
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	72	13
Dywidendy otrzymane	9	8 139
Zysk na zbyciu wierzytelności	-	53
Przychody z udzielonych gwarancji	32	-
RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE	2 806	11 480

Przychody finansowe odsetkowe pochodzą w przeważającej mierze z odsetek uzyskanych od pożyczek w wysokości 977 tys. zł oraz należności od Modena Park Sp. z o.o. w kwocie 1 712 tys. zł.

5.9. Koszty finansowe

9.1 - Koszty finansowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Odsetki	(73)	(30)
Utworzenie odpisów aktualizujących aktywa finansowe inne niż należności z tytułu dostaw i usług	(17 841)	(12 000)
RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE	(17 914)	(12 030)

Rezerwa utworzona na należność od Modena Park Sp. z o.o., opisana pod notą objaśniającą 19.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

5.10. Podatek dochodowy

10.1 - Podatek dochodowy - wyjaśnienie różnic między podatkiem obliczonym według stawki obowiązującej a podatkiem wykazanym	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM	(10 940)	12 070
Podatek dochodowy według stawki obowiązującej w okresie (19%)	2 078	(2 293)
Podatek od różnic trwałych między zyskiem bilansowym a podstawą opodatkowania	(3 290)	(452)
Podatek z tytułu kosztów stanowiących trwałą różnicę	(3 561)	(2 056)
Podatek z tytułu przychodów stanowiących trwałą różnicę	270	1 605
Podatek od różnic przejściowych nie uwzględnionych przy obliczaniu odroczonego podatku dochodowego	1 212	2 745
Nie utworzona rezerwa na ODPD (z tytułu wzrostu wartości udziałów, które będą realizowane poprzez wypłaty dywidendy)	1 972	2 745
Nie ujęte aktywa na ODPD	(760)	-
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu finansowym	-	-

10.2 - Odroczonego podatek dochodowy	Okres bieżący		Okres porównywany	
	Stan na dzień	Wpływ na wynik	Stan na dzień	Wpływ na wynik
	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2010
Aktywa z tytułu ODPD	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość
Odsetki	1	-	1	1
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	26	(15)	41	7
Nie wypłacone wynagrodzenia i ZUS	-	-	-	-
Strata podatkowa	2 275	(366)	2 641	515
Pozostałe	5	5	-	(1)
AKTYWA Z TYTUŁU ODPD RAZEM:	2 307	(376)	2 683	522
Rezerwa z tytułu ODPD	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość
Przeszacowanie aktywów finansowych	-	2 066	2 066	(164)
Naliczone, nie otrzymane odsetki	333	(79)	253	(10)
Wycena bilansowa środków pieniężnych	16	(14)	-	-
Wycena roczna nieruchomości inwest.	1 272	(1 272)	-	-
Wzrost wartości należności	686	(325)	361	(361)
Pozostałe	-	-	3	13
REZERWA Z TYTUŁU ODPD RAZEM:	2 307	376	2 683	(522)

Zarząd Spółki zdecydował, że korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania udziałów i akcji w Spółkach, których wartość godziwa została ustalona w oparciu o kapitały własne, zostanie zrealizowana poprzez wypłatę dywidendy, nie poprzez sprzedaż udziałów i akcji. Wypłata dywidendy korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym, na podstawie paragrafu 39 i 40 MSR 12. Na dzień 31.12.2011 roku wartość rezerwy na podatek dochodowy jest szacowana w wysokości możliwych do realizacji aktywów na podatek odroczone (ponieważ najistotniejszym składnikiem tych aktywów są straty podatkowe, aby je rozliczyć w przyszłości należy sprzedać odpowiednią wartość udziałów i akcji). Na dzień 31.12.2011r. odpisano wartość straty w wysokości 3 999 tys. zł, która w ocenie Spółki nie zostanie zrealizowana z przyszłych dochodów.

5.11. Rzeczowe aktywa trwałe

11.1 - Rzeczowe aktywa trwałe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Urządzenia techniczne i maszyny	16	34
Środki transportu	34	6
Pozostałe środki trwałe	60	139
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE RAZEM:	110	179

11.2 - Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	370	163	734
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	-	-	-
Nabycia bezpośrednie	5	47	-
Reklasyfikacje	-	-	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	(33)	-
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	(33)	-	(7)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	342	177	727
Wartość umorzenia na początek okresu	336	157	595
Zwiększenie amortyzacji za okres	21	19	78
Reklasyfikacje	-	-	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	(33)	-
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	(31)	-	(6)
Wartość umorzenia na koniec okresu	326	143	667
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-	-	-
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	16	34	60

11.3 - Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	390	166	728
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	-	-	-
Nabycia bezpośrednie	5	-	7
Reklasyfikacje	-	-	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	(8)	(3)	(1)
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	(17)	-	-
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	370	163	734
Wartość umorzenia na początek okresu	292	125	419
Zwiększenie amortyzacji za okres	68	33	177
Reklasyfikacje	-	-	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	(8)	(1)	(1)
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	(16)	-	-
Wartość umorzenia na koniec okresu	336	157	595
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-	-	-
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	34	6	139

5.12. Nieruchomości inwestycyjne

12.1 - Nieruchomości inwestycyjne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Mieszkaniowe	-	1 345
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE RAZEM:	-	1 345

12.2 - Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	Mieszkaniowe
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 345
Nabycia bezpośrednie	-
Reklasyfikacje	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	(1 345)
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	-
Zmniejszenia i zwiększenia wynikające z przeszacowania	-
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	-
Wartość umorzenia na początek okresu	-
Wartość umorzenia na koniec okresu	-
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-
Wartość netto na koniec okresu	-

12.3 - Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym	Mieszkaniowe
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	-
Nabycia bezpośrednie	1 345
Reklasyfikacje	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	-
Zmniejszenia i zwiększenia wynikające z przeszacowania	-
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 345
Wartość umorzenia na początek okresu	-
Wartość umorzenia na koniec okresu	-
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-
Wartość netto na koniec okresu	1 345

Nieruchomość inwestycyjna to mieszkanie przy ul. Hożej w Warszawie, które TUP S.A. odzyskała mocą wyroku sądowego od jednego z kontrahentów za zaległą wierzytelność. Nieruchomość została zbyta Spółce zależnej TUP Property S.A. ze stratą 395 tys. zł

5.13. Wartości niematerialne i prawne

13.1 - Wartości niematerialne i prawne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Oprogramowanie komputerów	1	31
WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE RAZEM:	1	31

13.2 - Wartości niematerialne i prawne w okresie sprawozdawczym	Oprogramowanie
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	502
Nabycie	1
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	(27)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	476
Wartość umorzenia na początek okresu	471
Zwiększenie amortyzacji za okres	31
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	(27)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	475
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-
Wartość netto na koniec okresu	1

13.3 - Wartości niematerialne i prawne w poprzednim okresie sprawozdawczym	Oprogramowanie
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	502
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	502
Wartość umorzenia na początek okresu	362
Zwiększenie amortyzacji za okres	109
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	471
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-
Wartość netto na koniec okresu	31

5.14. Akcje i udziały

14.1 - Akcje i udziały	Siedziba	Wartość bez korekty o przeszacowania		% posiadanych udziałów/ % posiadanych głosów	
Nazwa jednostki		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Chmielowskie Sp. z o.o.	Warszawa	55 968	57 110	98%	100%
TUP Property S.A.	Poznań	31 568	31 568	100%	72%
Euroconstruction Sp. z o.o.	Poznań	8 438	8 438	100%	100%
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	Środa Wielkopolska	1 961	1 459	100%	100%
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	Nieporęt	1 943	1 043	100%	100%
X-press Couriers Sp. z o.o.	Warszawa	9 117	9 117	72%	72%
TG Investments Sp. z o.o. (obecnie Centrum Handlowe Bazańty Sp. z o.o.)	Poznań	0	65	100%	100%
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.	Bydgoszcz	0	25	50%	50%
Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.	Warszawa	746	746	23,9%/15,2%	23,9%/15,2%
Duncon Sp. z o.o.	Kraków	257	257	46,53%	46,53%
Polkombi S.A.		2	2		
Razem wartość brutto		110 000	109 831		

14.2 - Przeszacowania posiadanych udziałów i akcji do wartości godziwej	Okres bieżący			Okres porównywany		
Nazwa jednostki	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszacowania na koniec okresu	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszacowania na koniec okresu
Chmielowskie Sp. z o.o.	30 359	(714)	29 645	281	30 078	30 359
TUP Property S.A.	48 965	11 798	60 763	61 607	(12 642)	48 965
Euroconstruction Sp. z o.o.	(8 438)	-	(8 438)	(8 438)	-	(8 438)
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	(1 459)	(502)	(1 961)	(1 459)	-	(1 459)
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	(1 043)	(677)	(1 720)	(1 043)	-	(1 043)
X-press Couriers Sp. z o.o.	(2 807)	-	(2 807)	(3 040)	233	(2 807)
TG Investments Sp. z o.o. (obecnie Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.)	(40)	40	-	(30)	(10)	(40)
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.	(10)	10	-	-	(10)	(10)
Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.	815	-	815	(243)	1 058	815
Duncon Sp. z o.o.	(257)	-	(257)	(257)	-	(257)
Polkombi S.A.	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)
Razem wartość	66 084	9 955	76 039	47 377	18 707	66 084
Razem wartość bilansowa akcji i udziałów	186 039			175 915		

Zarząd wycenia akcje i udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych w wartości godziwej przez wynik finansowy, tj. zgodnie z MSR 27 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe i inwestycje w jednostkach zależnych” oraz MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujawnienia i wycena”. Akcje i udziały spółek nie są notowane na aktywnych rynkach, stąd Zarząd ustala ich wartość godziwą za pomocą możliwych do zastosowania technik wyceny.

W zależności od prowadzonej działalności przez poszczególne podmioty Zarząd TUP za oszacowanie wartości godziwej przyjmuje wartość kapitałów własnych wyznaczoną na podstawie poniższych metod:

➤ **Wycena metodą skorygowanych aktywów netto**

Metodę zastosowano w wycenie spółki Chmielowskie.

Głównym aktywem spółki jest nieruchomości o powierzchni ponad 119 ha położona pod Siewierzem, na której realizowany jest projekt budowy pierwszego w Polsce miasta zaprojektowanego w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Projekt opiera się na koncepcji miast multi- funkcjonalnych, w których obok przestrzeni mieszkalnej powstaje przestrzeń usługowa i komercyjna gwarantująca nowe miejsca pracy oraz tworząca wartość dodaną dla nieruchomości.

Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego objęta jest części nieruchomości o powierzchni 46,20 ha.

Na wniosek Spółki w 2011r. przeprowadzono procedurę podziału nieruchomości zgodnie z uchwalonym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP). W związku z tym dokonano ponownego pomiaru posiadanej nieruchomości oraz wydzielono poszczególne działki oraz grunt przeznaczony na drogi.

W dniu 27 grudnia 2011r. Gmina wydała decyzję zatwierdzającą podział. Decyzja ta uprawomocniła się 19 stycznia 2012r. Na podstawie przeprowadzonych procedur ustalono, że nieruchomość spółki obejmuje obszar 119,76 ha (o 675 m² więcej). Aktualizacja obszaru nieruchomości nie wpłynęła na wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 30.11.2011r. (zgodnie z przyjętą przez Spółkę polityką rachunkowości).

Powierzchnia pod zabudowę wynosi 117,09 ha natomiast drogi zajmą teren 2,67 ha.

Nieruchomość Spółki podzielona jest na trzy fazy realizacji. Faza I objęta jest MPZP (na której części Spółka Chmielowskie zamierza rozpocząć budowę budynków mieszkalnych), faza II i III stanowią inwestycyjną część nieruchomości.

Niezależny rzeczoznawca wycenił całą nieruchomość należącą do spółki na wartość 100 160 tys. zł m, w tym:

Wartość nieruchomości inwestycyjnej (faza II i III) wynosi 69 900 tys. zł

Wartość I fazy (objęta MPZP) wynosi 30 260 tys. zł

Zarząd Spółki zweryfikował projekt uwzględniając czynniki ekonomiczne, przeanalizował koszty oraz zdecydował o przeprojektowaniu inwestycji pod względem finansowym i architektonicznym. Na podstawie uchwały Zarządu podjętej 30 listopada 2011r., Spółka zwiększyła obszar swoich działań i przeniosła część nieruchomości objętej MPZP z pozycji inwestycji w nieruchomości do pozycji zapasy.

W wyniku zwiększenia przeznaczenia części gruntu do realizacji wartość zapasów Spółki wzrosła o 26 mln zł. W związku ze zmianą w sprawozdaniu finansowym jednocześnie spadła wartość pozycji inwestycji w nieruchomości.

TUP S.A. wycenia wartość udziałów Spółki Chmielowskie metodą skorygowanych aktywów netto, gdzie wycenione zostają składniki majątku spółki: zapasy oraz nieruchomości inwestycyjne. Po przeprowadzeniu wyceny i uwzględnieniu sprzedaży 2% Spółki Chmielowskie spółce TUP Property, wartość Spółki Chmielowskie w księgach rachunkowych TUP ulegała nieznacznemu zmniejszeniu tj. o 714 tys. zł.

Wartość Spółki Chmielowskie w księgach rachunkowych TUP wynosi 85 613 tys. zł.

Wybór podejścia i metody wyceny nieruchomości Spółki Chmielowskie

Rzeczoznawca zastosował do wyceny nieruchomości należących do Chmielowskie Sp. z o.o. metodę pozostałościową.

Informacje o przyjętej metodzie:

Podejście mieszane, metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.

Wartość określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

- * istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
- * znany jest rodzaj i zakres robót;
- * w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.

Metoda pozostałościowa uwzględnia szacowaną wartość ukończonej inwestycji oraz koszty całkowite budowy, a także zysk dewelopera. W najprostszej formie jest to następujące równanie:

Wartość ukończonej inwestycji pomniejszona o:

Całkowite koszty budowy, Koszty finansowania, Zysk dewelopera oraz Koszty zakupu i finansowania gruntu

równa się

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości

Gdzie:

Wartość ukończonej inwestycji określona podejściem dochodowym metodą inwestycyjną/zysków, techniką zdyskontowanych przepływów pieniężnych dla nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód przy założeniu odpowiedniej stopy kapitalizacji i dyskontowej.

Wartość ukończonej inwestycji jako szacunkowa cena proponowanych unitów do sprzedaży (mieszkań, sklepów, miejsc parkingowych) określona podejściem porównawczym.

Dodatkowo metoda pozostałościowa bazuje na hipotetycznym założeniu, że nieruchomość zostanie sprzedana po ukończeniu inwestycji i wynajęta tak, aby umożliwić deweloperowi zrealizowanie zysku. Oczywiście w rzeczywistości deweloper może zdecydować, aby trzymać nieruchomość, tak by zapewnić sobie przychód roczny i wzrost wartości kapitałowej.

Wartość ukończonej inwestycji. Dodatkowo na tym etapie doliczane są także koszty, które zawierają w sobie zarówno prowizje agencji (koszty agencji), koszty prawne (opłaty sądowe i notarialne), a także koszty wynajmu. Praktyką rynkową jest, że opłaty sądowe i notarialne

ponoszone są przez kupującego, dlatego pominięto je w analizie. Koszty wynajmu są niezbędne do poniesienia przy wynajmie powierzchni komercyjnej.

Wielkość kosztów agencji i wynajmu została oszacowana przez rzeczoznawcę na poziomie rynkowym.

Szacowana wartość nie stanowi wartości rynkowej ukończonej inwestycji zgodnie z definicją wartości rynkowej zdefiniowaną w ustawie i standardach lecz jest sumą przepływów jakie można potencjalnie uzyskać po zakończeniu inwestycji. Wynika to z faktu, że nieruchomość mieszkaniowa po oddaniu do użytkowania nie będzie całą spójną nieruchomością, będzie natomiast „zbiorem” odrębnych nieruchomości, które zostaną sprzedane w odpowiednim czasie po ukończeniu budynku (sprzedane nie jednego dnia ale w danym okresie). Zatem stanowi wartość rynkową poszczególnych lokali przy założeniu ich wyodrębnienia. Wartość określono przy założeniu, że na dzień wyceny została ona ukończona i oddana do użytkowania (wszystkie lokale mieszkalne wraz z komórkami lokatorskimi, lokale niemieszkalne, a także garaż podziemny zostały wyodrębnione i są przygotowania do sprzedaży), a wszystkie lokale wyodrębnione.

Wartość ukończonej inwestycji. Dodatkowo na tym etapie doliczane są także koszty, które zawierają w sobie zarówno prowizje agencji (koszty agencji), koszty prawne (opłaty sądowe i notarialne), a także koszty marketingu. Koszty marketingu mają z jednej strony budować świadomość istnienia produktu, z drugiej strony bezpośrednio wspomagać sprzedaż. Koszty marketingu obejmujące również koszty obsługi klienta i koszty pozostałe, które będą ponoszone w czasie całego procesu inwestycyjnego ze szczególnym nasileniem na początku procesu sprzedaży.

Całkowite koszty budowy, w tym koszty przygotowania gruntu jak regulacja stanu prawnego, usunięcie naniesień, koszty prac przygotowawczych (pozyskanie odpowiednich pozwoleń, ogrodzenia, usunięcie drzew, wyrównanie terenu, zanieczyszczenie gruntu, wyłączenie z produkcji rolnej/leśnej, koszty prac archeologicznych), koszty twarde (koszty budowy i infrastruktury powiększone o rezerwę), koszty miękkie (koszty obsługi profesjonalnej projektantów, konsultantów) i inne koszty (podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste, ubezpieczenie).

Koszty twarde obejmują koszty budowy i koszty infrastruktury powiększone o rezerwę.

Obok kosztów twardych inwestycji w kosztorysie pojawiają się koszty miękkie (tzw. koszty inżynierskie), na które składają się koszty zarządzania budową (Project Manager), koszty projektu architektonicznego, konstrukcyjnego i koszty projektów instalacji. W skład innych kosztów wchodzi podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste oraz koszty ubezpieczenia budowy, które są ponoszone przez okres trwania inwestycji.

Koszty finansowania

Na koszty finansowania składają się koszty pozyskania finansowania oraz koszty finansowania budowy (koszty odsetkowe). Bank za rozpatrzenie wniosku kredytowego, opracowanie systemu zabezpieczeń i obsługę prawną pobiera prowizję przygotowawczą. Wynagrodzenie należy się także firmie doradczej za przygotowanie analizy finansowej projektu, którą to można przedłożyć do banku. Koszty pozyskania kredytu uwzględniono w pozycji koszty doradcze. Koszty finansowania budowy policzono natomiast ze wzoru (poniższy wzór ma zastosowanie dla projektu jednoetapowego, w przypadku projektów wieloetapowych koszty finansowania są rozkładane proporcjonalnie na liczbę etapów w czasie trwania inwestycji):

$$\text{Koszty finansowania budowy} = 0,5 \times \text{czas trwania inwestycji} \times \text{stopa procentowa} \times \text{koszty podlegające finansowaniu (całkowite koszty budowy oraz koszty marketingu i sprzedaży)}$$

W wycenie założono, że całkowite koszty deweloperskie są finansowane z zewnętrznego źródła, a koszty finansowania są ponoszone proporcjonalnie w trakcie okresu inwestycji. Koszty finansowania oparto na stopach depozytów EURIBOR/WIBOR powiększony o marżę.

Zysk dewelopera niezbędny do zaakceptowania przez dewelopera przy realizacji danej inwestycji. Założono, że deweloper zainteresowany jest projektem, gdy zysk wynosi, co najmniej 20% ponoszonych kosztów dla terenów objętych MPZP i 30% dla pozostałych terenów.

Wartość rynkowa nieruchomości (z potencjałem inwestycyjnym) jest wartością pozostałościową pod odjęciem kosztów finansowania i zakupu gruntu.

Koszty finansowania gruntu

Wzór, który zamieszczono poniżej posłużył do obliczenia kosztów finansowania działki (poniższy wzór ma zastosowanie dla projektu jednoetapowego, w przypadku projektów wieloetapowych koszty finansowania gruntu są rozkładane proporcjonalnie na liczbę etapów w czasie trwania inwestycji):

$$\text{Koszty finansowania działki} = \text{czas trwania inwestycji} \times \text{stopa procentowa} \times \text{wartość działki}$$

zakładając, że finansowana jest cały koszt pozyskania działki.

Koszty zakupu gruntu

Na koszty zakupu działki składają się prowizje agencji i koszty obsługi prawnej, opłaty sądowe oraz opłaty notarialne (taksa notarialna). Rynkowy poziom tych kosztów kształtuje się w granicach 3% wartości gruntu, wliczając w to podatek PCC lub też finansowanie VAT-u. Dlatego też można przyjąć, że prezentowane w wycenie koszty są na poziomie rynkowym.

➤ Wycena do wartości kapitałów netto

Metodę tą wykorzystano przy wycenie TUP Property Sp. z o.o. oraz spółek zależnych Forest Hill Sp. z o.o. i Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.

Spółki TUP Property oraz jej podmioty zależne Forest Hill i Centrum Handlowe Bażanty jako właściciele nieruchomości wyceniane są do wartości godziwej poprzez wycenę posiadanych nieruchomości.

➤ Wycena nieruchomości

TUP Property S.A. posiada portfel nieruchomości, które wyceniane są z zastosowaniem różnych metod w zależności od ich kwalifikacji na pracujące i niepracujące.

Nieruchomości pracujące wyceniane są przez Zarząd Spółki metodą dochodową. Do sporządzenia wyceny wykorzystywana jest projekcja przepływu środków pieniężnych z nieruchomości zdyskontowana współczynnikiem dyskonta wynikającym z aktualnych warunków rynkowych i warunków konkretnej nieruchomości przyjmując jako parametry wejściowe wyceny:

- a) strumień przychodów z najmu wynikający z umów najmu obowiązujących na dzień wyceny
- b) rezerwę na przewidywane koszty remontów oraz zarządzania nieruchomościami w wysokości 2% przychodu
- c) współczynnik dyskonta indywidualnie dobrany dla każdej nieruchomości:
 - od 7,80% - dla nieruchomości o przeznaczeniu handlowym
 - do 14% - dla nieruchomości o przeznaczeniu produkcyjnym

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

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

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

Wpływ na wynik z przeszacowania nieruchomości miały następujące wydarzenia:

- wzrost wartości wyceny galerii handlowej w Tychach
- wzrost wyceny nieruchomości logistycznej w Katowicach przy ul. Bażantów

W okresie sprawozdawczym Spółka zawarła transakcje sprzedaży nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Uniwersyteckiej oraz w Łańcucie.

Transakcje sprzedaży nieruchomości zmniejszyły wartość portfela nieruchomości pracujących o 7 719 tys. zł.

Nieruchomości nie pracujące wycenione zostały metodą porównawczą, metodą dochodową, poprzez podejście mieszane bądź metodą likwidacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Wynik z przeszacowania nieruchomości niepracujących spowodował zmniejszenie wartości nieruchomości o 744 tys. zł

Wartość bilansowa portfela nieruchomości niepracujących TUP Property uległa zmniejszeniu o kwotę 12 586 tys. zł, głównie z powodu przeniesienia aportem do spółki celowej nieruchomości w Katowicach (przeznaczonej na realizację projektu Forest Hill).

Spółka sprzedała także nieruchomość w Środzie Wlkp. zmniejszając portfel nieruchomości o 754 tys. zł

Po uwzględnieniu powyższych zdarzeń wartość portfela nieruchomości TUP Property wzrosła o 9 902 tys. zł

Zestawienie portfela nieruchomości TUP Property S.A.

Adres i rodzaj obiektu/dane w zł	Stopa kapitalizacji 31.12.2010	Wycena 31.12.2010	Zwiększenia / zmniejszenia	Stopa kapitalizacji 31.12.2011	Wycena 31.12.2011	Różnica
Pracujące						
Komercyjne						
Tychy, Al. Jana Pawła II 16/18 - galeria handlowa	7,90%	45 043	84	7,90%	50 113	4 986
Katowice ul. Uniwersytecka 12	7,90%	7 095	-6 881	-	0	-214
Kołobrzeg, ul. Wojska Polskiego 5	8,60%	4 701	0	8,60%	5 232	531
Łańcut ul. Piłsudskiego 52	8,90%	1 135	-940	-	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%	1 727	219
Syców ul. Kolejowa 1	8,60%	1 597	0	8,60%	1 988	391
Warszawa, ul. Belgradzka 18	7,80%	3 091	0	7,80%	3 537	446
Warszawa, ul. Bartycka 26	14,11%	3 006	0	14,11%	1 060	-1 946
Zabrze ul. Wolności 480	8,70%	5 488	0	8,70%	6 281	793
suma		76 873	-7 736		74 258	5 121
Biurowe						
Gdańsk ul. Jana Pawła II 20	8,50%	14 397	15	8,50%	15 211	799
Ożarów ul. Konotopska 4	8,70%	6 748	2	8,70%	7 623	873
		21 144	18		22 834	1 672
Logistyczne						
Katowice ul. Bażantów 35	8,60%	20 836	0	8,60%	23 574	2 738
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%	9 555	1 115
suma		32 757	0		36 611	3 854
Razem pracujące		130 775	-7 719		133 703	10 646
Niepracujące						
Komercyjne						
Środa Wlkp. ul. Mała Klasztorna 3	-	1 327	-1 327	-	0	0
Środa Wlkp. Jazdzewskiego	-	754	-754	-	0	0
Będzin, ul. Zwycięstwa 12	-	796	0	-	750	-46
suma		2 876	-2 080		750	-46
Niezabudowane						
Katowice ul. Bażantów 35	-	11 490	-10 939	-	452	-99
Głuchowo ul. Komornicka 16, park	-	2 660	0	-	2 637	-23
Pruszków, ul. Przejazdowa 17	-	4 577	5	-	4 568	-15
Gajec	-	561	0	-	547	-14
Zakroczym	-	3 871	157	-	3 751	-276
suma		23 158	-10 778		11 954	-426
Mieszkalne						
Warszawa, ul. Hoża		0	272	-	0	-272
suma		0	272		0	-272
Razem niepracujące		26 035	-12 586		12 705	-744
RAZEM		156 810	-20 305		146 407	9 902

➤ Wycena nieruchomości Forest Hill i Centrum Handlowe Bażanty

Niżej wymienione nieruchomości zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę i wniesione aportem przez TUP Property (podmiot dominujący wobec ww. Spółek celowych) w dniu 8 kwietnia 2011r. w zamian za nowo utworzone udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółek Forest Hill i Centrum Handlowe Bażanty.

Nieruchomość wniesiona do Spółki Forest Hill została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na kwotę 25 872 tys. zł

Nieruchomość wniesiona do Spółki Centrum Handlowe Bażanty została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na kwotę 4 231 tys. zł.

Teren inwestycyjny obejmujący projekt Forest Hill o łącznej powierzchni 50 544 mkw został podzielony na dwie części – północną o powierzchni 28 127 mkw oraz południową o powierzchni 22 417 mkw.

W związku z prowadzonymi rozmowami do dnia sporządzenia sprawozdania rozmowami z potencjalnym nabywcą części północnej, dokonano przeszacowania tej części nieruchomości o kwotę minus 6 382 tys. zł.

Zarząd Spółki jest zdania, że wycena pozostałej części południowej nie ulega zmianie, gdyż pomimo niższej intensywności zabudowy dopuszczalnej na tym terenie istnieje możliwość zabudowy mieszkaniowej z wyższego segmentu cenowego. Z tego powodu utrzymana zostaje wycena rzeczoznawcy dla tej części nieruchomości.

Nieruchomości w spółkach zależnych od TUP Property na dzień 31.12.2011r.

Nieruchomość	Wartość tys. zł
Katowice ul. Bażantów (Osiedle Forest Hill)	19 490
Katowice ul. Bażantów (Centrum Handlowe Bażanty)	4 231
RAZEM	23 721

➤ Metoda dochodowa poprzez dyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych

- Wycena spółki Kino-Centrum Fordon (zależna od TUP Property S.A.)

Spółka TUP Property uaktualniła wycenę Spółki przyjętą na dzień 30.06.2011r. sporządzoną metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych przez niezależnego rzeczoznawcę.

Do aktualizacji wyceny przyjęto następujące założenia:

a) przychody spółki będą stanowiły wielkości otrzymane z tytułu wynajmu powierzchni na terenie kina i galerii handlowej

b) roczny przychód prognozowany w oparciu o wynajmowane powierzchnie, średnią cenę najmu oraz kurs euro wyniesie w 4 038 tys. zł

c) Współczynnik beta przyjęto na poziomie 0,51

d) Uwzględniono poziom zadłużenia dla poszczególnych okresów szczegółowych prognozy

e) Koszt kapitału własnego dla pierwszego okresu wyznaczono na poziomie 10,11%, koszt długu w wysokości 3,24%, a średnioważony koszt kapitału w pierwszym okresie wyznaczono na 9,51%.

f) Stopa wzrostu dla wyznaczenia wartości rezydualnej została określona na poziomie 2,5% - cel inflacyjny.

Podsumowanie i wynik wyceny zaprezentowano w poniższej tabeli:

Obliczenia i korekty	
Wyszczególnienie	Wartość
Stopa g	2,50%
Suma PV(FCFE)	1 063
Wartość DCF kapitałów własnych	1 063
Szacunek wartości kapitałów własnych	1 063

Uwzględniając powyższe wycena Spółki Kino-Centrum Fordon w księgach TUP Property S.A. wyniosłaby 1 063 tys. zł

Z uwagi na nieznaczającą kwotę różnicy, nie dokonano korekty wartości Spółki w księgach rachunkowych TUP Property S.A. i pozostawiono wartość wyceny na dzień 30.06.2011r. w kwocie 950 tys. zł.

- X-press Couriers Sp. z o.o.

Wycena została sporządzona w celu oszacowania wartości godziwej kapitałów własnych X-Press Couriers Sp. z o. o. przy założeniu oddania we franczyzę dodatkowych punktów.

Przy sporządzeniu wyceny przyjęto następujące założenia:

- w celu ustalenia wartości przedsiębiorstwa X-Press Couriers wycenie poddano całą sieć sprzedaży spółki włącznie z punktami oddanymi we franczyzę oraz punktami agentów, po czym od otrzymanej wartości sieci odjęto zdyskontowaną na moment wyceny kwotę niezbędną do poniesienia w roku 2016 w związku z wykupem punktów franczyzobiorców i agentów, skalkulowaną na bazie warunków zawartych w umowach z poszczególnymi jednostkami,
- wycena została wykonana na bazie budżetu na lata 2012– 2016 sporządzonego przez X-press Couriers,
- prognozę kapitału obrotowego netto sporządzono na podstawie historycznych okresów rotacji,
- wartość WACC w 2012 roku została przyjęta jako średnia z następnych lat prognozy (wartość docelowa),
- prognozę inflacji przyjęto na bazie raportu Ministerstwa Finansów,
- zgodnie z ostrożnym podejściem do wyceny beta delewarowana przyjęta została na poziomie równym 1,
- obliczona wartość podatku dochodowego uwzględnia rozliczenie straty z lat ubiegłych.

Wyceny dokonano w oparciu o 5-letnią prognozę wyników przedsiębiorstwa (lata 2012-2016) oraz przy założeniu wzrostu przepływów pieniężnych po okresie szczegółowej prognozy na poziomie 0,0%. Wycena uwzględnia posiadaną przez X-press Couriers sieć franczyzową. Podsumowanie wyceny i najistotniejszych założeń prezentuje poniższa tabela:

dane w tys. zł	2012	2013	2014	2015	2016
Przychody	8 831	11 763	13 118	14 429	17 315
EBITDA	692	872	1 291	2 182	3 301
Zysk netto	250	397	737	1 459	2 329
FCFF	323	579	756	1 399	2 284
Koszt kapitału własnego	15,91%	20,60%	15,76%	13,74%	13,57%
Koszt kapitału obcego	7,49%	7,49%	7,49%	7,49%	7,49%
WACC	12,98%	12,64%	12,93%	13,17%	13,19%
PV(FCFF)	286	455	526	860	1 241
Wartość rezydualna	8 308				
Suma PV(FCFF)	11 676				
Zadłużenie netto	1 341				
Wycena kapitału własnego	10 334				

Zgodnie z przyjętymi założeniami wartość przedsiębiorstwa wraz z siecią franczyzobiorców wyceniona została na 10 334 tys. zł. X-Press Couriers posiada 7 punktów franczyzowych. Wartość wyceny przy ich wykupie w 2016r. wyniesie 8 950 tys. zł., co oznacza że uwzględniając wartość udziałów posiadanych przez TUP S.A. (72,07%) wycena Spółki X-press Couriers w księgach TUP S.A. wyniosłaby 6 450 tys. zł. Z uwagi na nieznaczącą kwotę różnicy w wycenie, nie dokonano korekty wartości X-press Couriers w księgach rachunkowych TUP i pozostawiono wartość wyceny na dzień 31.12.2010r. w kwocie 6 310 tys. zł

- Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.

Wycena została dokonana przy założeniu kontynuacji działalności.

Wycenę sporządzono przy uwzględnieniu:

- Prognoza wyników w okresie 5 lat (od 2012 do 2016) plus uwzględnienie wartości rezydualnej
- Prowadzenie działalności na terenie dzierżawionym od Gminy Nieporęt przez okres prognozowany
- Wzrost przychodów o 3% corocznie tytułem inflacji
- Wzrost kosztów operacyjnych o 3% corocznie tytułem inflacji
- Przeciętą stopa dyskonta 11,3% w okresie trwania umowy dzierżawy terenu od Gminy
- Zwiększenie dyskonta o 5% w okresie nie gwarantowanym umową z Gminą

Szczegółowe założenia przyjęte przy sporządzeniu wyceny obejmowały:

dane w tys. zł	2012	2013	2014	2015	2016
Przychody	1 936	2 516	2 605	2 576	2 670
Koszty	-1 805	-2 317	-2 531	-2 442	-2 595
Zysk netto	131	199	73	134	75
EBITDA	436	542	558	455	471
Stopa dyskonta	16,21%	16,26%	16,28%	16,30%	16,32%
Zdysk.EBITDA	-193	334	265	163	145
Wartość rezydualna	873				
NPV (obl. metodą FCFF):	1 588				
Korekta o zadłużenie	-1 365				
Wartość Portu Jachtowego Nieporęt dla TUP S.A.	223				

- Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)

Powszechna Agencja Informacyjna jest podmiotem stowarzyszonym z TUP S.A. TUP S.A. przeprowadziła aktualizację wyceny spółki sporządzonej na dzień 31.12.2010r. Przy wycenie przyjęto następujące założenia:

- prognozę przychodów sporządzoną w przedziale lat 2012-2022 (do 2022 roku spółka posiada koncesję na prowadzenie działalności)
 - przepływy pieniężne oszacowano dla 22 okresów działalności
 - zastosowano stopę dyskonta dla okresu działalności w wysokości 15%
 - przyjęto zadłużenie na poziomie 1 400 tys. zł wobec banków oraz leasingodawców.
- Przyjęto, że zadłużenie będzie spłacane w 7 równych ratach, poczynając od 2016r.

Lata	2012	2013	2014	2015	2016	2017-2022
Przychody	6 731	7 814	9 114	10 479	11 662	87 619
Marża - EBITDA	960	977	1 565	2 210	2 912	21 963
PV Cash flow	159	63	356	780	891	4 353
Wartość rezydualna	798					
Dyskonto	15%					
Wycena Spółki	7 401					

Spółka sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z Ustawą o Rachunkowości, na podstawie którego sporządzono wycenę i takie dane ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Po uwzględnieniu powyższych założeń wartość PAGI dla TUP S.A. (z uwzględnieniem posiadania przez TUP 23,9% udziałów) wynosi 1 769 tys. zł.

TUP S.A. uznając różnicę wyceny przyjętej na dzień 31.12.2010r. za nieistotną pozostawiła w księgach rachunkowych na dzień 31.12.2011r. wartość Spółki w wysokości 1 561 tys. zł

➤ Metoda skorygowanych aktywów netto

- Euroconstruction Sp. z o.o.

Wycena została sporządzona przez TUP S. A. w celu oszacowania wartości godziwej kapitałów własnych Spółki. Wartość Spółki wyceniono na minus 5 156 tys. zł.

5.15. Należności długoterminowe – nie występują

5.16. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

16.1 - Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	Okres bieżący			Okres porównywany		
Specyfikacja	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Pożyczki udzielone	-	-	-	10 484	2 764	7 720
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE RAZEM:	-	-	-	10 484	2 764	7 720

Pożyczki udzielone stały się wymagalne w okresie krótszym niż jeden rok. Wartości dotyczące pożyczek prezentowane są w nocie 20.1

5.17. Pozostałe aktywa trwałe – nie występują

5.18. Zapasy - nie występują

5.19. Należności

19.1 - Należności	Okres bieżący			Okres porównywany		
	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Należności z tytułu dostaw i usług	1 226	106	1 120	513	97	416
Pozostałe należności	30 173	29 841	332	28 129	12 000	16 129
RAZEM NALEŻNOŚCI:	31 399	29 947	1 452	28 642	12 097	16 545

Kwota pozostałych należności dotyczy przede wszystkim wierzytelności pieniężnej stanowiącej drugą część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park.

Zarząd TUP S.A. dniu 8 marca 2012r. podjął Uchwałę dotyczącą podjęcia czynności egzekucji należności od Spółki Modena Park (Dłużniczka, podmiot zależny od Opal Property Developments, należący do Grupy Kapitałowej Meydan Group). Należność stanowi drugą część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park (Należność), która jest wymagalna od dnia 24 czerwca 2011r. Spółka TUP posiada następujące zabezpieczenia płatności Należności:

1. Postanowienie Sądu o nadaniu klauzuli wykonalności na art. 5 aktu notarialnego z dnia 24 czerwca 2010r., co do obowiązku zapłaty Spółce TUP kwoty 31 mln zł, tytułem płatności Należności powiększonej o odsetki. Modena Park poddała się egzekucji płatności Należności w trybie Art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 31 mln zł.

Akt notarialny z dnia 24 czerwca 2010r. stanowił porozumienie co do warunków spłaty należności, uznania długu i oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

2. Hipotekę kaucyjną łączną do kwoty 31 mln zł na sprzedanych nieruchomościach, na drugim miejscu po hipotece na rzecz Banku Kredytodawcy Dłużniczki.

3. The Letter of Comfort – dokument z dnia 13.11.2007r. gwarantujący, że Grupa Kapitałowa Meydan Group (właściciel spółek należących do Rodziny Meydan) wywiąże się z obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Modena Park, podpisany przez osobę uprawnioną do reprezentowania Meydan Group.

Spółka otrzymała informację Sądu Rejonowego w Poznaniu, gdzie Dłużniczka złożyła wniosek o upadłość, która potwierdza wartość nieruchomości objętej projektem Modena Park na kwotę w granicach od 50 do 54 mln zł. Stanowi to potwierdzenie wartości nieruchomości ujętej w wycenie sporządzonej przez rzeczoznawcę w grudniu 2010r.

Zarząd Spółki prowadził z Bankiem Kredytodawcą Dłużniczki rozmowy dotyczące możliwości wspólnej realizacji i finansowania projektu, które nie przyniosły oczekiwanego rezultatu.

Zgodnie z polityką rachunkowości w zakresie należności wątpliwych o okresie przeterminowania powyżej 6 miesięcy, Zarząd Spółki dokonuje analizy sytuacji finansowej oraz w razie uzasadnionej obawy utraty należności tworzy odpis aktualizujący w wysokości do 100% kwoty zadłużenia.

W oparciu o Uchwałę Zarząd Spółki podjął decyzję o utworzeniu odpisu aktualizującego Należność.

Odpis aktualizujący Należność w wysokości 16 391 tys. zł dotyczy IV kwartału 2011r. i zostanie uwzględniony w sprawozdaniu finansowym TUP S.A. sporządzonym za 2011r.

Odpis aktualizujący należność jako zdarzenie jednorazowe ma odzwierciedlenie w ujemnym wyniku finansowym TUP S.A. i Grupy Kapitałowej TUP.

W poprzednich okresach sprawozdawczych z uwagi na niepewność co do spłaty wierzytelności przez Dłużniczkę, Zarząd TUP S.A. decydował o następujących odpisach

aktualizujących Należność: 12 mln zł na dzień 31.12.2010r. oraz 1 450 tys. zł na dzień 30.06.2011r.

19.2 - Odpisy aktualizujące należności	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Odpisy na początek okresu	12 097	-
Utworzenie	17 947	12 097
Wykorzystanie	97	-
ODPISY NA KONIEC OKRESU:	29 947	12 097

5.20. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

20.1 - Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Okres bieżący			Okres porównywany		
Specyfikacja	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Pożyczki udzielone	15 056	9 078	5 978	5 367	1 926	3 441
RAZEM POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE:	15 056	9 078	5 978	5 367	1 926	3 441

20.2 - Pożyczki udzielone na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość pożyczki tys. zł	Saldo bilansowe na dzień 31.12.2012
Euroconstruction Sp. z o.o.	5 175	19
Chmielowskie Sp. z o.o.	3 919	3 919
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	811	-
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	716	716
X-press Couriers(dawniej Data Logistics) Sp. z o.o.	1 324	1 324
Duncon Bikes Sp. z o.o.	2 996	-
Pan Piotr Dunin	116	-

5.21. Środki pieniężne

21.1 - Środki pieniężne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	15	817
RAZEM ŚRODKI PIENIĘŻNE:	15	817

5.22. Rozliczenia międzyokresowe aktywne

22.1 - Rozliczenia międzyokresowe aktywne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Przedpłacone ubezpieczenia	32	38
Przedpłacone usługi informatyczne	-	1
Przedpłacone czynsze	5	-
Prenumeraty	4	10
Prace projektowe	-	126
RAZEM ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE:	41	175

5.23. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży – nie występują

5.24. Kapitał własny

24.1 - Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień	
	31.12.2011	31.12.2010
Seria A- uprzywilejowane	1 607 567	1 607 567
Seria A - zwykłe	1 922 233	1 922 233
Seria B	2 000 000	2 000 000
Seria C	2 805 425	2 805 425
Seria D	1 377 120	1 377 120
Seria F	5 500 000	5 500 000
Razem:	15 212 345	15 212 345

24.2 - Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji zł	Udział w kapitale podstawowym
Rodzina Moritz w raz z podmiotem zależnym - Hlamata Holgings Limited	7 859 224	14 134 424	1	51,66%
w tym:				
Hlamata Holgings Ltd.(podmiot zależny od Elżbiety Moritz)	6 531 087	12 806 287	1	42,93%
Elżbieta i Lesław Moritz	1 238 621	1 238 621	1	8,14%
Robert i Małgorzata Moritz	89 516	89 516	1	0,59%
Investors TFI	1 685 483	1 685 483	1	11,08%
Fundusze inwestycyjne zarządzane przez Ipopema TFI S.A.	1 130 491	1 130 491	1	7,43%
Razem:	10 675 198	16 950 398		70,17%

24.3 - Zysk na akcję i rozwodniony zysk na akcję	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Zysk netto za rok obrotowy (w złotych)	(10 939 611)	12 070 112
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w prawach do dywidendy	15 212 345	15 212 345
Zysk na jedną akcję zwykłą (w złotych)	(0,72)	0,79
Średnia ważona przewidywana liczba akcji zwykłych	15 216 933	15 216 933
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w złotych)	(0,72)	0,79

24.4 - Wartość księgowa na akcję i rozwodniona wartość księgowa na akcję	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Wartość księgowa (w złotych)	191 331 874	202 897 204
Liczba akcji zwykłych	15 212 345	15 212 345
Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w złotych)	12,58	13,34

5.25. Rezerwy

25.1 - Rezerwy długoterminowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Długoterminowe	-	
Rezerwy na odpisy emerytalne i inne świadczenia pracownicze	33	39
RAZEM REZERWY DŁUGOTERMINOWE:	33	39
Krótkoterminowe	-	-
Pozostałe rezerwy	-	834
RAZEM REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	-	834

25.2 - Rezerwy długoterminowe - zmiany stanu	Okres bieżący
	Świadczenia pracownicze
Wartość rezerwy na początek okresu sprawozdawczego	39
Utworzenie	33
Wykorzystanie	-
Rozwiązanie	(39)
Wartość rezerwy na koniec okresu sprawozdawczego	33
Wartość rezerwy na początek poprzedniego okresu sprawozdawczego	25
Utworzenie	39
Wykorzystanie	-
Rozwiązanie	(25)
Wartość rezerwy na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego	39

5.26. Kredyty i pożyczki zaciągnięte

26.1 - Kredyty i pożyczki zaciągnięte na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe					
TUP Property	1 033	953	PLN	WIBOR 1M	31.12.2012
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	1 033	953	-	-	-

5.27. Inne zobowiązania finansowe – wartości nieznaczące

5.28. Pozostałe zobowiązania długoterminowe - nie występują

5.29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

29.1 - Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	231	184
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	604	-
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	72	88
Pozostałe zobowiązania	248	1 120
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	36	-
Rezerwa na zaległe urlopy	50	36
Rozliczenia międzyokresowe oraz pozostałe zobowiązania	25	18
RAZEM ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE:	1 266	1 446

5.30. Przychody przyszłych okresów – wartości nieistotne

5.31. Zobowiązania zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży – nie występują

5.32. Wyjaśnienie niezgodności między bilansowymi zmianami a wartościami wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych

32.1 - Wyjaśnienie niezgodności między bilansowymi zmianami a wartościami wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Bilansowa zmiana stanu rezerw	(1 216)	1 363
Zmiana stanu rezerw w RPP	(1 216)	1 363
Bilansowa zmiana stanu zapasów	-	-
Zmiana stanu zapasów w RPP	-	-
Bilansowa zmiana stanu należności	15 093	(16 063)
Należności rozliczone kompensatą	(730)	1
Zmiana stanu należności w RPP	14 363	(16 062)
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	(180)	971
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych w RPP	(180)	971
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	525	(550)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w RPP	525	(550)

Niezgodność dotyczy rozliczenia kompensatą następujących:

1. Kompensata pożyczki TUP Property S.A. w zamian za należność Hożą = 320 tys. zł
2. Pokrycie nabytych udziałów Kino Centrum Fordon Sp. z o.o. w wyniku potrącenia wierzytelności = -150 tys. zł
3. Umorzenie pożyczki Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o. w zamian za udziały = -900 tys. zł

5.33. Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego- nie występują

5.34. Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi

34.1 - Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi nie objętymi konsolidacją za rok obrotowy	Objęte konsolidacją		
	Dominująca	Zależne	Inne powiązane
Sprzedaż netto (bez PTiU)	-	1 489	-
Zakupy netto (bez PTiU)	-	(24)	-
Przychody finansowe, w tym z tyt. odsetek	-	1 881	-
Koszty finansowe, w tym z tyt. odsetek	-	(66)	-
Pożyczki udzielone	-	5 978	-
Pożyczki otrzymane	-	(953)	-
Należności krótkoterminowe	-	1 425	-
Zobowiązania krótkoterminowe	-	(200)	-

Kwoty pożyczek zaprezentowano w wartościach netto.

Nie wystąpiły transakcje nie objęte konsolidacją.

Transakcje zawierane z podmiotami powiązanymi mają charakter rynkowy.

5.35. Gwarancje i poręczenia udzielone

35.1 - Gwarancje i poręczenia udzielone	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Dla jednostek powiązanych	259 013	229 053
gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek	255 233	229 053
gwarancje należytego wykonania umów	3 780	-
Dla pozostałych jednostek	35	-
pozostałe gwarancje i poręczenia	35	-
RAZEM GWARANCJE I PORĘCZENIA UDZIELONE	259 048	229 053

Pozycje gwarancji i poręczeń opisani w sprawozdaniu zarządu z działalności TUP S.A., Dział II Informacje o działalności, pkt. 2.8. Informacje o gwarancjach i poręczeniach.

5.36. Instrumenty finansowe według kategorii

36.1 - Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Aktywa finansowe	193 484	204 438
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	186 039	175 915
Pożyczki i należności własne wyceniane w zamortyzowanym koszcie	6 310	27 290
Należności własne wyceniane w nominale	1 120	416
Środki pieniężne	15	817
Zobowiązania finansowe	2 256	2 398
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	990	952
Zobowiązania handlowe i inne wyceniane w nominale	1 266	1 446

36.2 - Instrumenty finansowe - ryzyko stopy procentowej	Okres bieżący			Okres porównywany		
Specyfikacja	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
Oprocentowanie stałe:	-	-	-	-	-	-
Oprocentowanie zmienne:	5 978	-	-	3 441	7 720	-
Pożyczki udzielone	5 978	-	-	3 441	7 720	-

36.4 - Instrumenty finansowe - ryzyko kredytowe	Okres bieżący			Okres porównywany		
Ekspozycje obciążone ryzykiem kredytowym, które w ujęciu od jednego kontrahenta stanowią więcej niż:	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda
Należności własne niepodatkowe	368	1 083	-	-	30	151
Pożyczki udzielone	19	716	5 243	76	2 747	8 338

Ujawnienia dotyczące wartości godziwej:

Pożyczki i należności własne wyceniane w zamortyzowanym koszcie – aktywa te nie są wyceniane na aktywnym rynku. Oprocentowane są zmienną stopą procentową i nie są narażone na ryzyko walutowe, stąd też odchylenie wartości godziwej od zamortyzowanego kosztu może wynikać jedynie z ryzyka kredytowego, którym są one obciążone. W przypadku znaczącego wzrostu ryzyka kredytowego Zarząd TUP tworzy odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek.

Należności własne wyceniane w nominale – ze względu na ich szybką rotację oraz dokonywane niezwłocznie odpisy aktualizujące w przypadku stwierdzenia nadmiernego ryzyka kredytowego, ich wycena w wartości godziwej nie różni się, wg szacunków Zarządu, od ich wartości nominalnej.

Na ryzyko kredytowe i stopy procentowej narażone są instrumenty finansowe wykazane w tabeli nr 36.4.i dotyczą głównie pożyczek udzielonych spółkom zależnym i stowarzyszonym.

Spółka kontroluje ryzyko poprzez bieżący nadzór nad działalnością tych podmiotów zależnych.

W spółce nie występują instrumenty objęte ryzykiem kredytowym istotnie przeterminowane.

5.37. Wynagrodzenia kluczowego personelu Spółki bez Rady Nadzorczej otrzymane w Jednostce oraz wynagrodzenie audytorów

37.1 - Wynagrodzenia kluczowego personelu Spółki bez Rady Nadzorczej otrzymane w Jednostce Dominującej	Okres bieżący			Okres porównywany		
	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Inne	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Inne
Prezes Zarządu	499	-	132	704	57	117

37.2 - Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane w Jednostce Dominującej	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Przewodniczący Rady Nadzorczej	36	45
Vice-Przewodniczące Rady Nadzorczej	30	39
Sekretarz Rady Nadzorczej	30	39
Członek Rady Nadzorczej	30	35
Członek Rady Nadzorczej	30	19

37.3 - Wynagrodzenia członków kluczowego personelu Spółki otrzymane w Spółkach zależnych i stowarzyszonych	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Członkowie Zarządu:	362	500
Prezes Zarządu	51	52
Vice Prezes Zarządu	311	448
Członkowie Rady Nadzorczej :	33	33
Przewodniczący Rady Nadzorczej	13	13
Vice-Przewodniczące Rady Nadzorczej	10	10
Sekretarz Rady Nadzorczej	10	10

37.4 - Wynagrodzenia podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Za wykonanie przeglądu i badania sprawozdania finansowego	105	131
- w tym: jednostka dominująca	59	57
- w tym: jednostki zależne, stowarzyszone i współkontrolowane	46	74
Za inne usługi	-	-
Razem wynagrodzenie	105	131

5.38. Przeciętne zatrudnienie w etatach w jednostce

38.1 - Przeciętne zatrudnienie w etatach w jednostce	Na dzień	Na dzień
	31.12.2011	31.12.2010
Pracownicy fizyczni	-	-
Pracownicy umysłowi	13	16
Razem przeciętna liczba etatów	13	16

5.39. Informacja o segmentach działalności Spółki

TUP S.A. prowadzi działalność inwestycyjną na terenie kraju. Spółka nie wyodrębnia w ramach prowadzonej działalności segmentów operacyjnych. Segmenty operacyjne prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, gdzie działalność spółki kwalifikowana jest w segmencie działalności pozostałej.

5.40. Różnice między danymi zaprezentowanymi w sprawozdaniu finansowym, a uprzednio opublikowanymi danymi finansowymi – nie wystąpiły.

VI ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

Można wyróżnić dwa rodzaje tych zdarzeń:

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

oraz

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

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć w znaczący sposób na przyszłe wyniki finansowe Spółki, ani inne zdarzenia, które zgodnie z MSSF winny być uwzględnione lub odrębnie ujawnione w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

VII ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Informacje dotyczące zarządzania ryzykiem finansowym, oraz opis ryzyk i zagrożeń dotyczących TUP S.A. i Grupy Kapitałowej TUP zaprezentowano w sprawozdaniu zarządu z działalności TUP S.A. , Dział II Informacje o działalności, pkt. 2.6. Ryzyka i zagrożenia.

VIII WAŻNE OSZACOWANIA I OSĄDY

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu dokonania profesjonalnych osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz różnych innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę profesjonalnego osądu, co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł.

W istotnych kwestiach Zarząd dokonując szacunku opiera się na opiniach niezależnych ekspertów.

Szacunki Zarządu TUP S.A., wpływające na wartości wykazane w sprawozdaniu finansowym, dotyczą:

- przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- odpisów aktualizujących składniki aktywów,
- dyskonta, przewidywanego wzrostu wynagrodzeń oraz założeń aktuarialnych używanych przy obliczaniu rezerw na odprawy emerytalne,
- przyszłych wyników podatkowych, uwzględnianych przy ustalaniu aktywów na odroczony podatek dochodowy,
- stopy dyskonta i przyszłych przepływów pieniężnych szacowanych w związku z wyceną instrumentów finansowych nie notowanych na aktywnych rynkach,
- stopy dyskonta i przyszłych przepływów pieniężnych szacowanych w związku z wyceną nieruchomości inwestycyjnych, dla których nie ma informacji o porównywalnych transakcjach.

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

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

Zmiany odpisów aktualizujących i przeszacowań przedstawiono w dodatkowych notach objaśniających do poszczególnych pozycji aktywów.

Zmiany wartości udziałów i akcji przedstawiono w notce 14.2.

IX PLATFORMA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

9.1. 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 wywoływałyby skutków podatkowych.

Pozostałe rezerwy stanowią:

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

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

Zobowiązania

Zobowiązania prezentowane w podziale na długo i krótkoterminowe obejmują:

- Kredyty i pożyczki, które są wyceniane wg metody zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem dyskontowania i efektywnej stopy procentowej; kredyty zaciągnięte w walutach obcych przeliczane są na złote wg średniego kursu NBP ogłoszonego w dniu bilansowym.
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, ceł i ubezpieczeń społecznych oraz pozostałe zobowiązania wycenione w kwotach metody zamortyzowanego kosztu, przy czym Grupa Kapitałowa nie dyskontuje zobowiązań, jeżeli termin płatności nie przekracza 180 dni,
- W stosunku do pozostałych zobowiązań finansowych (m.in. zobowiązania z tyt. leasingu) 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 czeki obce, weksle obce, obligacje obce, lokaty z terminem realizacji do 3 m-cy od dnia bilansowego.

Sprawozdanie jest sporządzane metodą pośrednią.

Podatki

Podatek bieżący

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

Podatek odroczony

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg i strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest

prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

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

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

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

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

Dywidenda

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

Zobowiązania warunkowe

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

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

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

9.2. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2011, interpretacje i standardy, które wejdą w życie oraz zmiany zasad rachunkowości

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 lub po tej dacie.

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.

9.3. Nowe standardy i interpretacje oraz zmiany zasad polityki rachunkowości

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.

W pozostałych aspektach dane zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku zostały przygotowane we wszystkich istotnych aspektach według tych samych zasad wyceny i prezentacji, jak dane za okres sprawozdawczy i są porównywalne.

W zakresie znowelizowanego MSFF 3 w kontekście sposobu wyceny udziałów nie zapewniających kontroli Grupa kontynuuje wykorzystanie wyceny w wartości proporcjonalnego udziału niekontrolujących udziałów w możliwych do zidentyfikowania aktywach netto jednostki zależnej, na podstawie przepisu MSFF 3 par. 19, oraz wycenę wartości firmy w wartości udziału przypadającego dla akcjonariuszy jednostki dominującej.

W okresie 2011r. nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich wynikających ze zmiany standardów rachunkowości.

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

X INFORMACJE DODATKOWE

10.1. Wydarzenia po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

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

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

Nie wystąpiły

10.3. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W roku 2011 spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu MSR 31.

10.4. Informacje o transakcjach z osobami powiązanymi w okresie 2011 roku

W okresie sprawozdawczym nie zawarto istotnych transakcji z osobami powiązanymi.

10.5. Informacje o postępowaniach sądowych toczących się w okresie 2011 roku

W okresie 2011 r. nie toczyły się istotne postępowania sądowe.

10.6. Ujęcie programu motywacyjnego w sprawozdaniu finansowym

Koszty wynagrodzeń obejmują również koszty związane z programami motywacyjnymi dla członków kluczowego kierownictwa Spółki. Na dzień bilansowy w Spółce funkcjonował Program Motywacyjny II, który rozpoczął się 19 sierpnia 2009r. i kończy się 31 grudnia 2013r.

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

Program Motywacyjny II rozpoczął się w dniu 19 sierpnia 2009 roku i wygasa 31 grudnia 2013 roku.

W celu realizacji Programu Motywacyjnego II Spółka TUP może wyemitować 300.000 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii B po cenie emisyjnej równej 0,00 PLN. Każdy warrant uprawnia do nabycia jednej akcji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1,00 PLN, wyemitowanej w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego. Warranty są oferowane w trzech równych transzach w latach 2010-2012. W każdej transzy oferuje się 100 000 warrantów po spełnieniu następujących warunków nierynkowych:

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

Posiadacz warrantu może nabyć akcję serii G po cenie emisyjnej równej kursowi zamknięcia akcji Spółki TUP S.A. z sesji na GPW z dnia poprzedzającego dzień zawarcia Umowy Uczestnictwa.

Zmienność ceny akcji szacuje się na podstawie historycznych wahań stopy zwrotu z akcji Spółki TUP. Stopy zwrotu, które służą za podstawę do oszacowania zmienności kursów akcji, obliczone są na podstawie historycznych notowań i wypłaconych dywidend. Okres obserwacji wynosi 2,37 lat i jest równy długości czasu życia przyznanych warrantów.

Za miarę zmienności stopy zwrotu przyjęto odchylenie standardowe oszacowane na podstawie danych historycznych. Oczekiwaną zmienność przyjęto na poziomie 61,67 procent.

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

Koszt każdej Transzy podlega podziałowi pomiędzy spółki, których pracownikom przyznano warianty. Każda ze spółek ujmuje w swoim sprawozdaniu finansowym koszt poszczególnej transzy w wysokości proporcjonalnej do liczby warrantów przyznanej jej

pracownikom. Poniższa tabela przedstawia liczbę warrantów przyznaną pracownikom w poszczególnych transzach oraz koszt obciążający poszczególne spółki z Grupy Kapitałowej TUP.

Koszty I Transzy Programu Motywacyjnego II

Wyszczególnienie	TUP S.A.	TUP Property S.A.	Euroconstruction Sp. z o.o.	Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	Razem
Liczba warrantów (szt.)	73 000	24 000	2 000	1 000	100 000
Koszt (tys. zł)	229	75	6	3	313

W dniu 12 maja 2010r. Rada Nadzorcza na podstawie przyjętego przez Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 12 maja 2010r. sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu za rok 2009, potwierdziła spełnienie warunków koniecznych w postaci kryterium ekonomicznego za dany rok obrotowy, do przyznania Warrantów zgodnie z Programem Motywacyjnym II dla I Transzy. Na tym samym posiedzeniu Rada Nadzorcza uchwaliła listę osób uprawnionych do warrantów II Transzy Programu Motywacyjnego II.

Koszty II Transzy Programu Motywacyjnego II

Wyszczególnienie	TUP S.A.	TUP Property S.A.	Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	Razem
Liczba warrantów (szt.)	73 000	24 000	3 000	100 000
Koszt (tys. zł)	183	60	7	250

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 6 lipca 2011r. przyjęła uchwałę w sprawie potwierdzenia spełnienia warunków realizacji drugiej transzy Programu Motywacyjnego II. Na podstawie przyjętego przez Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 18 maja 2011r. sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu za rok 2010, Rada Nadzorcza potwierdziła spełnienie wszystkich warunków koniecznych do przyznania Warrantów drugiej transzy zgodnie z Programem Motywacyjnym II.

Rada Nadzorcza podjęła także uchwałę w sprawie uchwalenia listy osób uprawnionych do warrantów III transzy Programu Motywacyjnego II.

Koszty III Transzy Programu Motywacyjnego II

Wyszczególnienie	TUP S.A.	TUP Property S.A.	Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	Razem
Liczba warrantów (szt.)	76 000	21 000	3 000	100 000
Koszt (tys. zł)	135	37	5	177

Koszty programu ustalono na podstawie przepisów MSFF 2 w oparciu o wartość godziwą wyemitowanych opcji na zakup akcji TUP S.A. (przyznanach warrantów na nabycie akcji serii E) wg stanu na dzień przyznania i rozliczono zgodnie z zasadą memoriału proporcjonalnie do upływu czasu działania programu.

Przy sporządzeniu wyceny wartości godziwej warrantów dla III transzy Programu Motywacyjnego II przyjęto następujące dane:

Wyszczególnienie	Dane
Data przyznania warrantu	2011-06-28
Ostatni możliwy dzień wykonania warrantu	2013-12-31
Czas trwania opcji (w latach)	2,51
Cena wykonania opcji - kurs zamknięcia 27.06.2011	6,03 zł
Bieżąca cena akcji bazowych - kurs zamknięcia 27.06.2011	6,00 zł
Historyczna zmienność cen akcji (p.a.)	44,08%
Stopa wolna od ryzyka (p.a.)	4,32%
Stopa wypłaty dywidendy (p.a.)	1,00%

Do wyceny warrantów wykorzystano model opcji kupna dla akcji płacącej dywidendę wg wzoru Black'a & Scholes'a zmodyfikowanego przez Merton'a wg wzoru:

$$C = S * e^{-y*t} N(d_1) - K * e^{-r*t} N(d_2)$$

gdzie:

C – cena opcji 'call'

S – bieżąca cena akcji,

K – cena wykonania opcji,

r – stopa wolna od ryzyka,

σ – annualizowana zmienność ceny akcji,

y – annualizowana stopa wypłaty dywidendy (dywidendy w okresie opcji / S / t)

t – czas do wygaśnięcia opcji (w latach).

oraz:

N(d1) i N(d2) – dystrybuanta standardowego rozkładu normalnego

Uwzględniając powyższe wartość godziwa jednego warrantu wynosi 1,77zł.

Z dniem 31.12.2011r. upłynął termin realizacji uprawnień wynikających z I transzy Programu Motywacyjnego. Warranty I transzy uprawniały do nabycia akcji serii G Spółki po cenie 6,70 zł za jedną akcję.

Spółka nie wyemitowała akcji serii G wynikających z realizacji uprawnień I transzy Programu Motywacyjnego.

Do końca 2011r. osoby uprawnione nie skorzystały z prawa nabycia akcji serii G spółki.

15.03.2012
Data

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu