



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP
ZA I KWARTAŁ 2012R.**



Maj 2012R.

Spis treści

I WYBRANE DANE FINANSOWE.....	3
II INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ.....	4
1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta.....	4
2. Zaangażowanie kapitałowe TUP S.A.	6
III SPRAWOZDANIE FINANSOWE	7
1. Jednostkowe sprawozdanie finansowe TUP S.A.	7
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej TUP	12
3. Segmenty działalności	17
4. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu	20
5. Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi.....	21
IV INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI W I KWARTALE 2012R.	21
1. Informacje istotne dla oceny działalności	21
2. Istotne zdarzenia oraz czynniki mające wpływ na osiągnięte i przyszłe wyniki finansowe	23
3. Zdarzenia po dniu bilansowym	29
4. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.....	30
5. Informacja o realizacji wcześniej publikowanych prognoz	30
6. Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	30
7. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	33
8. Informacje o poręczeniach i gwarancjach.....	34
9. Zmiany w zobowiązaniach warunkowych	34
10. Informacja o postępowaniach sądowych	34
V AKCJONARIAT I AKCJE	35
1. Informacje dotyczące emisji.....	35
2. Informacje o dywidendzie	35
3. Informacja o stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	35
4. Informacja o znaczących akcjonariuszach	36
VI POLITYKA RACHUNKOWOŚCI	37

I WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane ze sprawozdania finansowego TUP S.A.

TYTUŁ	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2011 - 31.03.2011	01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2011 - 31.03.2011
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	477	364	114	92
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 178)	1 182	(522)	297
III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 943)	2 223	(465)	559
IV. Zysk (strata) netto	(1 943)	2 223	(465)	559
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	174	(973)	42	(245)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(176)	(64)	(42)	(16)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(4)	320	(1)	81
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(6)	(717)	(1)	(180)
IX. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	(0,13)	0,15	(0,03)	0,04
	31.03.2012	31.12.2011	31.03.2012	31.12.2011
X. Aktywa razem	194 812	195 943	46 812	44 363
XI. Zobowiązania długoterminowe	2 340	2 340	562	530
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	3 084	2 271	741	514
XIII. Kapitał własny	189 388	191 332	45 508	43 319
XIV. Kapitał zakładowy	15 212	15 212	3 655	3 444
XV. Liczba akcji	15 212 345	15 212 345	15 212 345	15 212 345
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	12,45	12,58	2,99	2,85

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej TUP

TYTUŁ	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.03.2011	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.03.2011
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	6 423	5 838	1 538	1 469
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(6 304)	3 022	(1 510)	760
III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 632)	2 412	(630)	607
IV. Zysk (strata) netto	(2 326)	1 911	(557)	481
V. Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(2 351)	1 923	(563)	484
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 196	509	286	128
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	515	85	123	21
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 762)	(1 932)	(422)	(486)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(51)	(1 338)	(12)	(337)
X. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)	(0,15)	0,13	(0,04)	0,03
	31.03.2012	31.12.2011	31.03.2012	31.12.2011
XI. Aktywa razem	278 314	286 000	66 877	64 753
XII. Zobowiązania długoterminowe	64 310	67 931	15 453	15 380
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	37 463	39 202	9 002	8 876
XIV. Kapitał własny	176 541	178 867	42 421	40 497
XV. Kapitał zakładowy	15 212	15 212	3 655	3 444
XVI. Liczba akcji	15 212 345	15 212 345	15 212 345	15 212 345
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / euro)	11,61	11,76	2,79	2,66

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

-do przeliczenia pozycji bilansowych średni kurs euro ogłoszony przez NBP na dzień 31.03.2012r. 4,1616zł oraz na dzień 31.12.2011r. 4,4168zł

- do przeliczenia pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych średnie arytmetyczne średnich kursów euro ogłoszonych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca, odpowiednio 4,1750 zł dla 2012r. oraz 3,9742 zł dla 2011r.

II INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta

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

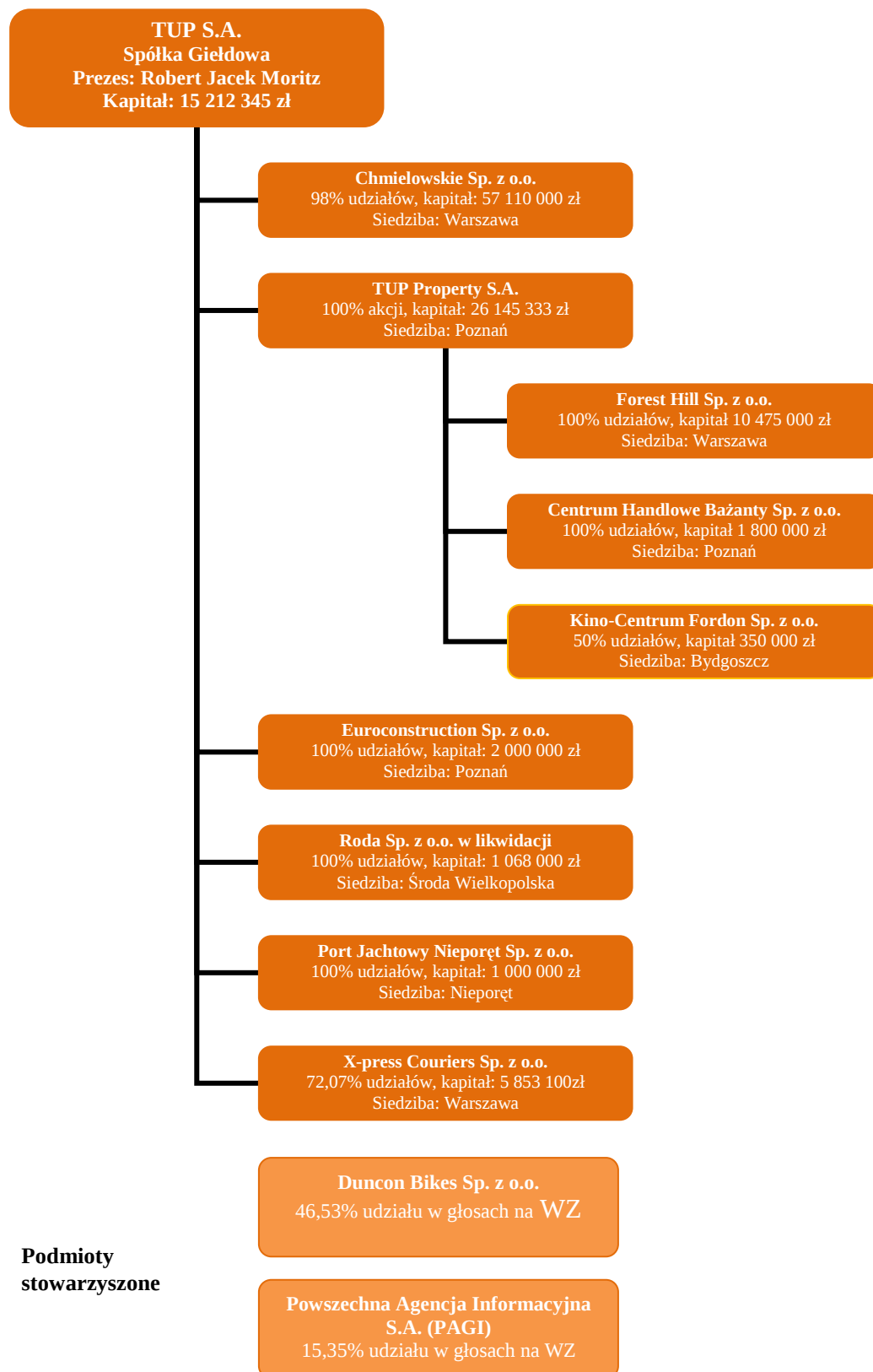
TUP S.A. jest inwestorem finansowym, podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej TUP. Spółka jako inwestor posiada w swoim portfelu podmioty operujące w różnych segmentach rynku. Główny obszar działalności inwestycyjnej obejmuje obecnie podmioty z branży deweloperskiej. Pozostałe podmioty zależne uczestniczą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

Działania TUP S.A. polegają na nadaniu podmiotom zależnym nowej, dodanej wartości poprzez ich rewitalizację oraz managerskie wsparcie. 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 okresie I kwartału 2012r. nie miały miejsca zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej.

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

Na dzień przekazania raportu Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej jest następująca:



2. Zaangażowanie kapitałowe TUP S.A. wg stanu na 31.03.2012 r.:

Spółki TUP S.A.

Nazwa Spółki	Wartość aktywów TUP S.A. wg cen nabycia	Wycena aktywów TUP S.A. na dzień 31.03.2012r.	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	90 887	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 31.03.2012r.	Podmiot dominujący	Posiadany % kapitału zakładowego
Forest Hill Sp. z o.o.	26 042	17 790	TUP Property S.A.	100%
Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.	4 337	3 776	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%

III SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. Jednostkowe sprawozdanie finansowe TUP S.A.

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (dane narastające z rachunkiem kosztów w wariancie kalkulacyjnym)		
Wyszczególnienie	SCD	SCD
	01-01-2012 31-03-2012	01-01-2011 31-03-2011
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	477	364
Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów	(6)	(7)
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	471	357
Koszty sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(1 054)	(1 110)
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	(583)	(753)
Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych	-	-
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	(1 445)	3 212
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	11	-
Pozostałe koszty operacyjne	(161)	(1 277)
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	(2 178)	1 182
Przychody finansowe	259	1 080
Koszty finansowe	(24)	(39)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	(1 943)	2 223
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Podatek dochodowy odroczone	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	(1 943)	2 223
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO	(1 943)	2 223
POZOSTAŁE DOCHODY		
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM	-	-
Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem	-	-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU	-	-
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM	(1 943)	2 223

Zysk / (strata) netto przypadające na 1 akcję	(0,13)	0,15
Całkowity dochód / (strata) przypadające na 1 akcję	(0,13)	0,15

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa			
Wyszczególnienie	SSF na dzień 31-03-2012	SSF na dzień 31-12-2011	SSF na dzień 31-03-2011
AKTYWA TRWAŁE	186 997	188 457	191 138
Rzeczowe aktywa trwałe	96	110	191
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	1 345
Wartości niematerialne i prawne	-	1	4
Akcje i udziały	184 594	186 039	179 127
- w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności	1 561	1 561	1 561
Należności długoterminowe	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	7 788
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 307	2 307	2 683
AKTYWA OBROTOWE	7 815	7 486	20 428
Zapasy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	1 512	1 120	699
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Pozostałe należności	13	332	16 997
Pozostałe aktywa finansowe	6 228	5 978	2 433
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	15	100
Rozliczenia międzyokresowe	53	41	199
AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	-	-	-
Aktywa razem :	194 812	195 943	211 566

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej- Pasywa

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa			
Wyszczególnienie	SSF na dzień 31-03-2012	SSF na dzień 31-12-2011	SSF na dzień 31-03-2011
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	189 388	191 332	205 120
Kapitał podstawowy	15 212	15 212	15 212
Należne wpłaty na kapitał podstawowy i akcje własne	-	-	-
Kapitał zapasowy z emisji akcji	117 523	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	68 188	68 189	56 879
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	1 041	1 041	906
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-
Kapitał rezerwowy	307	307	307
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	(10 940)	-	12 070
Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	(1 943)	(10 940)	2 223
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	2 340	2 340	4 916
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 307	2 307	2 683
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	33	33	39
- w tym: długoterminowe	33	33	39
Pozostałe rezerwy	-	-	900
- w tym: długoterminowe	-	-	-
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	-	1 267
Inne zobowiązania finansowe	-	-	27
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	3 084	2 271	1 530
Kredyty i pożyczki	969	953	20
Inne zobowiązania finansowe	34	37	19
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	248	231	249
Pozostałe zobowiązania	1 819	1 035	1 242
Przychody przyszłych okresów	14	15	-
ZOBOWIĄZANIA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	-	-	-
Pasywa razem :	194 812	195 943	211 566

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)		
Wyszczególnienie	RPP za okres: 01-01-2012 31-03-2012	RPP za okres: 01-01-2011 31-03-2011
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 943)	2 223
Korekty razem	2 117	(3 196)
Amortyzacja	20	64
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	(11)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(224)	(219)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	786	(1 967)
Zmiana stanu rezerw	-	66
Zmiana stanu należności	(73)	(1 150)
Zmiana stanu zob.krótkot., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	802	45
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(14)	(24)
Inne korekty	820	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	174	(973)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(6)	(5)
Pożyczki udzielone	(220)	(145)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	42
Otrzymane odsetki	50	44
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(176)	(64)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	320
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(3)	-
Odsetki zapłacone	(1)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(4)	320
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	(6)	(717)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	(6)	(717)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	15	817
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	9	100

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym			
Wyszczególnienie	ZZwKW za okres: 01-01-2012 31-03-2012	ZZwKW za okres: 01-01-2011 31-12-2011	ZZwKW za okres: 01-01-2011 31-03-2011
Kapitał podstawowy na początek okresu	15 212	15 212	15 212
Kapitał podstawowy na koniec okresu	15 212	15 212	15 212
Należne wpłaty na kapitał podstawowy, akcje własne na początek okresu	-	-	-
Należne wpłaty na kapitał podstawowy, akcje własne na koniec okresu	-	-	-
Kapitał zapasowy z emisji akcji na początek okresu	117 523	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z emisji akcji na koniec okresu	117 523	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego na początek okresu	68 188	56 879	56 879
Podział wyniku finansowego	-	11 310	-
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego na koniec okresu	68 188	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	1 041	906	906
Zwiększenia w okresie	-	135	-
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego na koniec okresu	1 041	1 041	906
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-	-
Kapitał rezerwowy na początek okresu	307	307	307
Kapitał rezerwowy na koniec okresu	307	307	307
Kapitał z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń na początek okresu	-	-	-
Kapitał z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń na koniec okresu	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek powiązanych na początek okresu	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek powiązanych na koniec okresu	-	-	-
Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych na początek okresu	(10 940)	12 070	12 070
Wyplacone dywidendy	-	(761)	-
Przeniesienia na inne pozycje kapitałów własnych	-	(11 309)	-
Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych na koniec okresu	(10 940)	-	12 070
Wynik netto roku obrotowego przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(1 943)	(10 940)	2 223
Kapitał własny na koniec okresu	189 388	191 332	205 120

2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej TUP

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (z rachunkiem kosztów w wariantcie kalkulacyjnym)		
Wyszczególnienie	SCD	SCD
	01-01-2012 31-03-2012	01-01-2011 31-03-2011
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	6 423	5 838
Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów	(2 769)	(2 892)
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	3 654	2 946
Koszty sprzedaży	(761)	(329)
Koszty ogólnego zarządu	(1 936)	(2 119)
ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	957	498
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(7 742)	3 702
Odpis ujemnej / (dodatniej) wartości firmy	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	966	121
Pozostałe koszty operacyjne	(485)	(1 299)
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	(6 304)	3 022
Przychody finansowe	4 648	612
Koszty finansowe	(976)	(1 321)
Udział w zyskach i stratach jednostek rozliczanych metodą praw własności	-	99
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	(2 632)	2 412
Podatek dochodowy bieżący	-	28
Podatek dochodowy odroczone	387	(344)
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	(2 245)	2 096
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(81)	(185)
ZYSK (STRATA) NETTO	(2 326)	1 911
Zysk (strata) netto okresu przypadające udziałowcom niekontrolującym	25	(12)
Zysk (strata) netto okresu przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	(2 351)	1 923
Pozostałe dochody		
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM	-	-
Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem	-	-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU	-	-
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM	(2 326)	1 911
w tym przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	(2 351)	1 923
w tym przypadające udziałowcom niekontrolującym	25	(12)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa			
Wyszczególnienie	SSF na dzień 31-03-2012	SSF na dzień 31-12-2011	SSF na dzień 31-03-2011
AKTYWA TRWAŁE	237 077	245 644	273 597
Rzeczowe aktywa trwałe	1 796	1 831	2 344
Nieruchomości inwestycyjne	223 047	230 788	254 270
Wartości niematerialne i prawne	58	66	82
Wartość firmy	4 337	4 337	4 337
Akcje i udziały	597	597	602
- w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności	597	597	602
Należności długoterminowe	132	121	120
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	2 197
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 110	7 904	9 074
Pozostałe aktywa trwałe	-	-	571
AKTYWA OBROTOWE	41 218	40 337	27 624
Zapasy	35 061	34 892	6 169
Należności z tytułu dostaw i usług	2 858	2 479	2 177
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	94
Pozostałe należności	1 370	524	17 443
Pozostałe aktywa finansowe	1 210	1 800	928
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	477	528	413
Rozliczenia międzyokresowe	242	114	400
AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	19	19	204
Rzeczowe aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	19	19	156
Inne aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	48
Aktywa razem :	278 314	286 000	301 425

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – Pasywa

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa			
Wyszczególnienie	SSF na dzień 31-03-2012	SSF na dzień 31-12-2011	SSF na dzień 31-03-2011
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	176 541	178 867	197 466
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	176 451	178 802	197 587
Kapitał podstawowy	15 212	15 212	15 212
Kapitał zapasowy z emisji akcji	117 523	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	156 393	156 393	121 959
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	1 235	1 235	1 058
Kapitał z aktualizacji wyceny	739	739	1 283
Kapitał rezerwowy	307	307	307
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	(112 607)	(96 256)	(61 678)
Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	(2 351)	(16 351)	1 923
KAPITAŁ PRZYPISANY UDZIAŁOWCOM NIEKONTROLUJĄCYM	90	65	(121)
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	64 310	67 931	94 221
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 596	18 778	16 943
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	53	53	61
- w tym: długoterminowe	47	47	61
Pozostałe rezerwy	54	54	50
- w tym: długoterminowe	-	-	-
Oprocentowane kredyty i pożyczki	42 439	45 494	74 920
Inne zobowiązania finansowe	1 817	1 673	335
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 351	1 879	1 912
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	37 463	39 202	9 738
Kredyty i pożyczki	30 575	33 324	3 855
Inne zobowiązania finansowe	312	388	176
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 310	2 448	2 337
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	2 868	1 978	3 179
Przychody przyszłych okresów	1 398	1 064	191
Pasywa razem :	278 314	286 000	301 425

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)		
Wyszczególnienie	RPP za okres: 01-01-2012 31-03-2012	RPP za okres: 01-01-2011 31-03-2011
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 632)	2 412
Korekty razem	3 828	(1 903)
Udział w wyn.finans.jednostek wycenianych metodą praw własności	-	(99)
Amortyzacja	129	190
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(4 528)	1 048
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	719	689
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	6 662	(2 383)
Zmiana stanu rezerw	(1 182)	391
Zmiana stanu zapasów	(499)	(221)
Zmiana stanu należności	(1 137)	(1 221)
Zmiana stanu zob.krótkoterm., z wyjątkiem zobowiązań finansowych	2 753	774
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	836	161
Podatek dochodowy do zwrotu (zapłaty)	387	(563)
Zapłacony podatek dochodowy	-	-
Inne korekty	(312)	(669)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 196	509
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(2)	-
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(82)	(21)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	173	128
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(152)	(63)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	578	-
Pożyczki udzielone	-	(10)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	42
Otrzymane odsetki	-	9
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	515	85
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Spłaty kredytów i pożyczek	(678)	(987)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(69)	(42)
Dywidendy wypłacone	-	-
Odsetki zapłacone	(790)	(758)
Inne wydatki finansowe	(225)	(145)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 762)	(1 932)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	(51)	(1 338)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	(68)	(1 338)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	528	1 751
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU , W TYM	477	413
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym			
Wyszczególnienie	ZZwKW za okres: 01-01-2012 31-03-2012	ZZwKW za okres: 01-01-2011 31-12-2011	ZZwKW za okres: 01-01-2011 31-03-2011
Kapitał podstawowy na początek okresu	15 212	15 212	15 212
Kapitał podstawowy na koniec okresu	15 212	15 212	15 212
Należne wpłaty na kapitał podstawowy, akcje własne na początek okresu	-	-	-
Należne wpłaty na kapitał podstawowy, akcje własne na koniec okresu	-	-	-
Kapitał zapasowy z emisji akcji na początek okresu	117 523	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z emisji akcji na koniec okresu	117 523	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego na początek okresu	156 393	121 959	121 959
Podział wyniku finansowego	-	34 434	-
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego na koniec okresu	156 393	156 393	121 959
Kapitał zapasowy z dopłat wspólników na początek okresu	-	-	-
Kapitał zapasowy z dopłat wspólników na koniec okresu	-	-	-
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego na początek okresu	1 235	1 058	1 058
Zwiększenia w okresie	-	177	-
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego na koniec okresu	1 235	1 235	1 058
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	739	1 283	1 283
Aktualizacja wyceny rzeczowego majątku trwałego	-	(544)	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	739	739	1 283
Kapitał rezerwowy na początek okresu	307	307	307
Kapitał rezerwowy na koniec okresu	307	307	307
Kapitał z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń na początek okresu	-	-	-
Kapitał z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń na koniec okresu	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek powiązanych na początek okresu	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek powiązanych na koniec okresu	-	-	-
Nie podzielony wynik finansowy z okresów ubiegłych na początek okresu	(112 607)	(61 170)	(61 170)
Skutki ujętych błędów	-	120	-
Wyplacone dywidendy	-	(761)	-
Przeniesienia na inne pozycje kapitałów własnych	-	(34 448)	-
Zmiany kapitału przypadające udziałowcom niekontrolującym	-	3	(508)
Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych na koniec okresu	(112 607)	(96 256)	(61 678)
Wynik netto roku obrotowego przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(2 351)	(16 351)	1 923
Kapitał mniejszości na początek roku obrotowego	65	(119)	(119)
Wynik roku obrotowego przypadający mniejszości	25	36	(12)
Zmiana udziałów mniejszości wynikająca z nabycia dod. akcji	-	150	-
Udział mniejszości w innych zmianach kapitału (innych niż wynik finansowy)	-	(2)	10
Kapitał mniejszości na koniec okresu	90	65	(121)
Kapitał własny na koniec okresu	176 541	178 867	197 466

3. Segmenty działalności

Grupa Kapitałowa przyjęła za podstawowy podział branżowy na segmenty działalności. Z uwagi na to, że działalność spółek prowadzona jest na terenie Polski odstąpiono od prezentowania podziału geograficznego. Odbiorcy usług świadczonych przez spółki z Grupy Kapitałowej są zdywersyfikowani a w strukturze przychodów nie występują podmioty dominujące.

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

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyróżniono następujące segmenty:

- segment nieruchomościowy – dotyczy spółek: TUP Property, Chmielowskie, Forest Hill, Centrum Handlowe Bażanty, Kino-Centrum Fordon, Roda w likwidacji
- segment usług kurierskich – dotyczy spółki X-press Couriers
- segment działalności zaniechanej – dotyczy spółki Euroconstruction z uwagi na zakończenie działalności. W związku z tym większość pozycji rachunku wyników jednostkowego sprawozdania spółki prezentowana jest jako wynik działalności zaniechanej, oraz rzeczowe aktywa trwałe i zapasy jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.
- segment pozostałych działalności – dotyczy głównie spółek TUP i Port Jachtowy Nieporęt.

Wykazane koszty odsetkowe dotyczą głównie segmentu nieruchomości.

Informacje finansowe dotyczące poszczególnych segmentów działalności zaprezentowano w poniższych tabelach:

Za okres 01.01.2012-31.03.2012 lub na dzień 31.03.2012	Działalność kontynuowana				Razem	Działalność zaniechana	Ogółem
	Nierucho- mości	Usługi kurierskie	Pozostałe segmenty	Eliminacje			
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	4 303	1 827	293		6 423	-	6 423
Sprzedaż między segmentami	23	2	383	(409)	(1)	1	-
Przychody segmentu ogółem	4 326	1 829	676	(409)	6 422	1	6 423
Wynik							
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 821	69	(678)	(225)	987	(29)	958
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	(34)	-	(1 445)	1 479	-	-	-
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(7 742)	-	-	-	(7 742)	-	(7 742)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	445	56	(136)	116	481	-	481
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(5 510)	125	(2 259)	1 370	(6 274)	(29)	(6 303)
Wynik na działalności finansowej netto	3 561	(31)	215	(74)	3 671	-	3 671
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 949)	94	(2 044)	1 296	(2 603)	(29)	(2 632)
Podatek dochodowy	369	-	17	1	387	-	387
Wynik na działalności sprzedanej/zaniechanej	-	-	-	-	-	(81)	(81)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(1 580)	94	(2 027)	1 297	(2 216)	(110)	(2 326)
Aktywa i zobowiązania							
Aktywa trwałe	251 422	1 158	188 679	(205 014)	236 245	832	237 077
Aktywa obrotowe	47 046	1 856	8 084	(15 832)	41 154	64	41 218
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	19	19
Aktywa ogółem	298 468	3 014	196 763	(220 846)	277 399	915	278 314
Kapitały własne	193 028	(204)	189 908	(201 740)	180 992	(4 451)	176 541
Zobowiązania długoterminowe	62 688	99	2 663	(1 190)	64 260	50	64 310
Zobowiązania krótkoterminowe	42 752	3 119	4 192	(17 916)	32 147	5 316	37 463
Zobowiązania i kapitały ogółem	298 468	3 014	196 763	(220 846)	277 399	915	278 314
Pozostałe informacje dotyczące segmentu							
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe, WNiP i nieruchomości	(154)	(3)	(79)	-	(236)	-	(236)
Amortyzacja	(25)	(54)	(50)	-	(129)	-	(129)

Za okres 01.01.2011-31.03.2011 lub na dzień 31.03.2011	Działalność kontynuowana				Razem	Działalność zaniechana	Ogółem
	Nierucho- mości	Usługi kurierskie	Pozostałe segmenty	Eliminacje			
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	4 134	1 542	162		5 838	-	5 838
Sprzedaż między segmentami	72	4	319	(395)	-	-	-
Przychody segmentu ogółem	4 206	1 546	481	(395)	5 838	-	5 838
Wynik							
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 408	33	(896)	(47)	498	-	498
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	-	-	3 212	(3 212)	-	-	-
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	3 702	-	-	-	3 702	-	3 702
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(125)	(56)	(1 277)	280	(1 178)	-	(1 178)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 985	(23)	1 039	(2 979)	3 022	-	3 022
Wynik na działalności finansowej netto	(1 323)	(23)	1 000	(363)	(709)	-	(709)
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej	-	-	99	-	99	-	99
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 662	(46)	2 138	(3 342)	2 412	-	2 412
Podatek dochodowy	(761)	8	28	409	(316)	-	(316)
Wynik na działalności sprzedanej/zaniechanej	-	-	-	-	-	(185)	(185)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	2 901	(38)	2 166	(2 933)	2 096	(185)	1 911
Aktywa i zobowiązania							
Aktywa trwałe	261 167	1 251	193 021	(182 684)	272 755	842	273 597
Aktywa obrotowe	12 020	1 333	20 614	(6 559)	27 408	216	27 624
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	204	204
Aktywa ogółem	273 187	2 584	213 635	(189 243)	300 163	1 262	301 425
Kapitały własne	168 563	(519)	204 157	(168 483)	203 718	(6 252)	197 466
Zobowiązania długoterminowe	96 510	80	7 238	(14 792)	89 036	5 185	94 221
Zobowiązania krótkoterminowe	8 114	3 023	2 240	(5 968)	7 409	2 329	9 738
Zobowiązania i kapitały ogółem	273 187	2 584	213 635	(189 243)	300 163	1 262	301 425
Pozostałe informacje dotyczące segmentu							
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe, WNIPI i nieruchomości	(66)	(12)	(5)	-	(83)	(1)	(84)
Amortyzacja	(33)	(48)	(93)	-	(174)	(16)	(190)

4. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu

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

Zasady rachunkowości, błędy lat poprzednich oraz zmiany wielkości szacunkowych

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał 2012 roku zostało sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33, poz. 259 z 2009 r.) oraz Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) a także związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Jednocześnie Zarząd TUP S.A. informuje, że sprawozdanie za I kwartał 2012r. zostało sporządzone także zgodnie z MSR 34.

Przy sporządzeniu śródrocznego sprawozdania finansowego za I kwartał 2012r. przestrzegano tych samych zasad polityki rachunkowości i metod obliczeniowych co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok 2011r.

W okresie I kwartału 2012r. nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich wynikających ze zmian standardów rachunkowości.

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

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

Kontynuacja działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał 2012 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej poszczególnych jednostek w dającej się przewidzieć przyszłości, w nie zmniejszonym istotnie zakresie. Według wszelkich dostępnych na dzień sporządzania raportu informacji, istnieją pełne podstawy do zastosowania zasady kontynuacji 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 negocjacje dotyczące przedłużenia dzierżawy terenu portu należącego do Gminy Nieporęt. Zdaniem Zarządu powyższe nie wpływa na ryzyko kontynuacji działalności dla TUP SA.

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

Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd TUP S.A. w dniu 10 maja 2012 r.

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

Nie wystąpiły

IV INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI W I KWARTALE 2012R.

1. Informacje istotne dla oceny działalności

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

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

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

Istotne znaczenie i wsparcie przy budowaniu wartości i realizowaniu przez podmioty zależne projektów ma w ostatnich okresach współpraca z samorządami lokalnymi terenów inwestycyjnych. Wspólne działania odzwierciedlone zostały we wzroście wartości nieruchomości poszczególnych Spółek z Grupy Kapitałowej a także przyniosą w przyszłości korzyści mieszkańcom poszczególnych gmin i miast.

Wynik finansowy TUP S.A. za I kwartał 2012r. jak i okresy poprzednie kształtowany jest poprzez wycenę akcji i udziałów spółek zależnych i stowarzyszonych. Zarząd TUP S.A. wycenia je w wartości godziwej przez wynik finansowy, tj. zgodnie z MSR 27 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe i wycena w jednostkach zależnych” oraz MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujawnienia i wycena”.

W okresie I kwartału 2012r. wpływ na wynik miała wycena Spółki TUP Property, która kwartalnie wycenia posiadany portfel nieruchomości komercyjnych. Wartość nieruchomości znajduje odzwierciedlenie w wartości TUP Property a w konsekwencji w wyniku Spółki TUP S.A.

Obniżenie wartości wyceny portfela nieruchomości o 7 195 tys. zł w okresie I kwartału 2012r. spowodowane było głównie spadkiem kursu euro w stosunku do złotych. Powierzchnie komercyjne wynajmowane są w euro a zatem w takiej samej walucie w jakiej Spółka zaciągnęła w latach ubiegłych kredyt na refinansowanie ich zakupu.

Jednocześnie w związku ze spadkiem kursu euro zmniejszeniu uległa kwota kredytów Spółki TUP Property zaciągniętych w euro w latach ubiegłych na refinansowanie zakupu ww. nieruchomości, o kwotę 4 555 tys. zł

W dniu 8 marca 2012r. Zarząd Spółki 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 stanowiąca drugą część ceny za nieruchomość Modena Park 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.

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 dotyczył IV kwartału 2011r. i został uwzględniony w sprawozdaniu finansowym TUP S.A. sporządzonym za 2011r. Zdarzenie to miało odzwierciedlenie w wyniku finansowym TUP S.A. i Grupy Kapitałowej TUP za rok 2011.

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.

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

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

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

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

Chmielowskie Sp. z o.o.

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

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

Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu nieruchomości

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

Chmielowskie jest spółką celową, powołaną do realizacji projektu 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.

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.

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

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

Wydarzenia mające wpływ na działalność Spółki w okresie I kwartału 2012r. oraz po jego zakończeniu:

-  W okresie I kwartału 2012r. po rozpatrzeniu i analizie ofert złożonych przez firmy budowlane, które chciały podjąć się generalnego wykonawstwa pierwszej części inwestycji, Spółka zdecydowała o odejściu od dotychczasowego modelu „zaprojektuj i wybuduj”, którego zastosowania oczekiwała od potencjalnych partnerów. Żaden z oferentów, nie złożył satysfakcjonujących Spółkę warunków realizacji. Nowa formuła zakłada wykonanie projektu budowlanego i projektów wykonawczych, uzyskanie pozwolenia na budowę oraz ogłoszenie przetargu na wykonanie.
-  W dniu 19.01.2012r. uprawomocniła się decyzja o podziale nieruchomości w części objętej MPZP. Decyzja została wydana przez Burmistrza Miasta i Gminy Siewierz w dniu 27.12.2012r.
-  W dniu 18.04.2012r. Spółka zamieściła na swojej stronie internetowej informację o rozpoczęciu sprzedaży pierwszych nieruchomości swojego projektu. Oferta obejmuje 19 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, bliźniaczej jak też wolnostojących.

- ✚ W dniu 7 maja 2012r. Spółka zawarła umowę o przyłączenie nieruchomości do sieci Przedsiębiorstwa Energetycznego Tauron.

W I kwartale 2012 roku i okresach poprzednich Spółka nie osiągała przychodów ze sprzedaży. Przychody spodziewane są po realizacji sprzedaży proponowanych przez Spółkę nieruchomości.

➤ Czynniki mające wpływ na działalność Spółki

- ✓ sprzedaż pierwszych produktów firmy
- ✓ dotrzymanie terminów wykonania projektów
- ✓ zakończenie prac związanych z przyłączeniem mediów
- ✓ wzrost lub spadek wartości posiadanej nieruchomości
- ✓ sytuacja na rynku nieruchomości
- ✓ dobór rzetelnych i wiarygodnych firm wykonujących poszczególne prace związane z realizacją inwestycji

✚ **TUP Property S.A.**

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

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

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

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

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

Działalność Spółki klasyfikowana jest do segmentu nieruchomości.

dane w tys. zł	31.03.2012	31.03.2011
Aktywa trwałe	166 396	169 439
Aktywa obrotowe	13 112	6 204
Przychody ze sprzedaży	4 317	4 206
Zysk/ Strata netto	-1 445	3 212

Dla SCD dane narastająco

Okres sprawozdawczy zamknął się dla Spółki stratą netto w wysokości 1 445 tys. zł. W okresie tym Spółka osiągnęła przychody z działalności operacyjnej w wysokości 4 317 tys. zł, w tym z tytułu wynajmu nieruchomości w wysokości 3 938 tys. zł. EBITDA przed kosztami ogólnego Zarządu wyniósł 2 551 tys. zł.

Spółka poniosła koszty finansowe z tytułu odsetek w wysokości 890 tys. zł oraz koszty z tytułu różnic kursowych w kwocie 4 569 tys. zł (wycena kredytów zaciągniętych w euro oraz transakcji IRS).

Na stratę wykazaną przez Spółkę w okresie sprawozdawczym miała także wpływ wycena nieruchomości inwestycyjnych, dokonywana zgodnie z zasadami przyjętymi w polityce rachunkowości na koniec każdego kwartału. Wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu o 7 195 tys. zł a spowodowane było głównie spadkiem kursu euro w stosunku do złotówki (Spółka wynajmuje większość powierzchni za czynsz wyrażony w euro).

W wycenie nieruchomości ogółem, największemu przeszacowaniu uległy nieruchomości komercyjne o 4,1 mln zł w tym galeria handlowa w Tychach (o 2,9 mln zł).

Wycena nieruchomości na dzień bilansowy była następująca:

Adres i rodzaj obiektu/dane w zł	Stopa kapitalizacji 31.12.2011	Wycena 31.12.2011	Zwiększenia/ zmniejszenia	Stopa kapitalizacji 31.03.2012	Wycena 31.03.2012	Różnica
Pracujące						
Komercyjne						
Tychy, Al. Jana Pawła II 16/18 - galeria handlowa	7,90%	50 113	0	7,90%	47 257	-2 856
Kołobrzeg, ul. Wojska Polskiego 5	8,60%	5 232	0	8,60%	5 053	-180
Nowy Sącz ul. Batalionów Chłop. 25	8,80%	4 320	0	8,80%	4 507	187
Ostrzeszów ul. Sportowa 1	8,60%	1 727	0	8,60%	1 672	-55
Syców ul. Kolejowa 1	8,60%	1 988	0	8,60%	1 873	-115
Warszawa, ul. Belgradzka 18	7,80%	3 537	0	7,80%	2 785	-753
Warszawa, ul. Bartycka 26	14,11%	1 060	0	14,11%	906	-154
Zabrze ul. Wolności 480	8,70%	6 281	0	8,70%	6 080	-201
suma		74 258	0		70 131	-4 127
Biurowe						
Gdańsk ul. Jana Pawła II 20	8,50%	15 211	0	8,50%	14 234	-977
Ożarów ul. Konotopska 4	8,70%	7 623	0	8,70%	7 290	-333
suma		22 834	0		21 524	-1 310
Logistyczne						
Katowice ul. Bażantów 35	8,60%	23 574	0	8,60%	22 820	-754
Głuchowo ul. Komornicka 16	9,10%	3 482	0	9,10%	3 601	119
Pruszków, ul. Traktowa 6	9,40%	9 555	0	9,40%	8 432	-1 124
suma		36 611	0		34 853	-1 759
Razem pracujące		133 703	0		126 507	-7 195
Niepracujące						
Komercyjne						
Środa Wlkp. ul. Mała Klasztorna 3		0	0		0	0
Będzin, ul. Zwycięstwa 12		750	0		750	0
suma		750	0		750	0
Niezabudowane						
Katowice ul. Bażantów 35		452	0		452	0
Głuchowo ul. Komornicka 16, park		2 637	0		2 637	0
Pruszków, ul. Przejazdowa 17		4 568	0		4 568	0
Gajec		547	-547		0	0
Zakroczym		3 751	0		3 751	0
suma		11 954	-547		11 407	0
Razem niepracujące		12 705	-547		12 158	0
RAZEM		146 407	-547		138 665	-7 195

Dane w tys. zł na dzień 31.03.12r.

W okresie I kwartału 2012r. Spółka prowadziła działalność operacyjną, najmu nieruchomości oraz zarządzania nieruchomościami komercyjnymi i projektami deweloperskimi.

W swoich działaniach Spółka zamierza kontynuować dotychczasową działalność w tym zakresie oraz rozwijać projekty mające na celu podniesienie wartości nieruchomości. Spółka planuje modernizację i rozbudowę centrum handlowo rozrywkowego w Tychach oraz rozbudowę obiektu biurowo-magazynowego w Pruszkowie. W kolejnym kwartale

projekt w Tychach powinien uzyskać decyzję o warunkach zabudowy. Spółka opracowuje koncepcję architektoniczną dla nieruchomości w Pruszkowie oraz zamierza w kolejnych okresach złożyć wnioski o pozwolenie na budowę. Na przestrzeni drugiego i trzeciego kwartału 2012r. Spółka zamierza kontynuować sprzedaż nieruchomości.

Podmioty zależne do TUP Property S.A.:

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

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

Spółka klasyfikowana jest do segmenty nieruchomości.

Spółka została powołana jako celowa przeznaczona do realizacji projektu inwestycyjnego.

Spółka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 11 358 m², dla której posiada pozwolenie na budowę pawilonu handlowo-usługowego o powierzchni 3 300 m² wraz z dojazdem i infrastrukturą. W okresie I kwartału 2012r. ani po dniu bilansowym nie zostały rozpoczęte prace budowlane.

Spółka zamierza pozyskać operatora branży spożywczej jako najemcy obiektu handlowego, który zostanie zbudowany zgodnie z jego wytycznymi.

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

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

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

Spółka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 50 544 m kw., na której realizowany jest projekt budowy osiedla mieszkaniowego Forest Hill. W okresie I kwartału 2012r. ani po dniu bilansowym nie zostały rozpoczęte prace budowlane.

W dniu 2 stycznia 2012 r. spółka podpisała list intencyjny z firmą Murapol S.A. prowadzącą działalność deweloperską, w przedmiocie sprzedaży części terenu inwestycyjnego. Listem intencyjnym objęty był teren o powierzchni 28 127 mkw. Cena sprzedaży miała wynieść 8 mln zł netto.

Pomimo upływu terminu zawarcia dalszych umów, wyznaczonego w liście intencyjnym, Murapol S.A. wyraziła zainteresowanie zakupem nieruchomości i prowadzeniem dalszych negocjacji. Zarząd Forest Hill zdecydował o kontynuacji rozmów z Murapol S.A. bez zawierania kolejnego list intencyjnego.

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

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

Spółka klasyfikowana jest w segmencie nieruchomości.

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

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

W związku ze zmianą zagospodarowania części planowanego obiektu i planami umieszczenia przez Miasto Bydgoszcz domu kultury, konieczne staje się przeprojektowanie inwestycji pod względem finansowym oraz architektonicznym. Istotne jest także zawarcie umowy z operatorem kina, zawarcie z Miastem Bydgoszcz umowy dzierżawy sąsiadującej działki gruntowej celem budowy parkingu oraz uzyskanie wiążącej umowy kredytowej na realizację przedsięwzięcia.

- Czynniki mające wpływ na działalność Spółek
 - ✓ realizację inwestycji zgodnie z przyjętymi założeniami
 - ✓ uzyskiwanie pozwoleń i decyzji niezbędnych do prowadzenia projektów
 - ✓ sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych
 - ✓ pozyskanie kluczowych najemców dla nowych inwestycji Pruszkowie, Tychach i Bydgoszcz
 - ✓ wzrost lub spadek wartości posiadanych nieruchomości
 - ✓ współpraca z lokalną społecznością terenów inwestycyjnych
 - ✓ dobór rzetelnych i wiarygodnych firm wykonujących poszczególne prace związane z realizacją inwestycji
 - ✓ zarządzanie zasobami finansowymi oraz poszukiwanie innych zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji.

X-press Couriers Sp. z o.o.

Podmiot zależny od TUP S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Al. Jana Pawła II 25. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000049299 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS.

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

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

dane w tys. zł	31.03.2012	31.03.2011
Aktywa trwałe	1 158	1 251
Aktywa obrotowe	1 856	1 333
Przychody ze sprzedaży	1 829	1 546
Zysk/ Strata netto	94	- 39

Dla SCD dane narastająco

Spółka osiągnęła wynik netto I kwartału 2012r. o 133 tys. zł wyższy w stosunku do wyniku analogicznego okresu ubiegłego roku. Jest to rezultat kontynuacji implementacji strategii konsolidacji rynku firm lokalnych, racjonalizacji i restrukturyzacji kosztów oraz poszerzania sieci franczyzowej.

Spółka zamierza sprzedaż kolejnych licencji na prowadzenie X-Store, poszukuje także atrakcyjnych lokalizacji dla nowych punktów obsługi.

Do końca II kwartału 2012r. zarząd przewiduje rozpoczęcie współpracy z agentami na terenie Warszawy i Trójmiasta oraz rozpoczęcie działalności nowych dwóch punktów X-Store.

Przygotowana strategia ekspansji działalności obejmuje także mniejsze miasta kraju.

- Czynniki mające wpływ na działalność
 - ✓ rozwój X-Store oraz optymalizacja możliwości biznesowych tych punktów
 - ✓ sprzedaż licencji na prowadzenie działalności kurierskiej w ramach sieci X-press Couriers
 - ✓ zdobywanie nowych klientów i stałych zleceń na świadczone usługi
 - ✓ wdrożenie systemu ERP

 Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.

Podmiot zależny od TUP S.A. z siedzibą w Nieporęcie.

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

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

Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu działalności pozostałej.

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

dane w tys. zł	31.03.2012	31.03.2011
Aktywa trwałe	1 681	1 772
Aktywa obrotowe	268	186
Przychody ze sprzedaży	200	117
Zysk/ Strata netto	-84	-123

Dla SCD dane narastająco

W przeważającej części I kwartału 2012r. działalność spółki była ograniczona z uwagi na miesiące zimowe. Dzięki dobrym warunkom pogodowym Spółka rozpoczęła w marcu sezon żeglarski. Spółka prowadziła prace przygotowawcze do działalności w wysokim sezonie: pozyskanie nabywców usług, optymalizacja kosztów działalności oraz weryfikacja procesu zarządzania portem, aby lepiej wykorzystać płynący z dzierżawionego terenu potencjał. Spółka prowadziła także negocjacje dotyczące sponsoringu organizowanych regat a także wynajmu powierzchni na działalność handlową. Realizując powyższe, port Spółki wzbogacił się o nowe jachty oraz dodatkowy pomost. Nowe inwestycje mają przynieść Spółce około 100 tys. przychodów rocznie.

➤ Czynniki mające wpływ na działalność

- ✓ zawarcie umowy dzierżawy i współpraca z Gminą na terenie której prowadzona jest działalność portu (umowa dzierżawy terenu upływa w listopadzie 2012r.)
- ✓ zainteresowanie oferowanymi usługami
- ✓ kontrakty na imprezy plenerowe regaty i eventy

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

 Euroconstruction Sp. z o.o.

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

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

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

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

W okresie I kwartału 2012r. i okresach poprzednich Spółka nie prowadziła działalności produkcyjnej.

Działalność spółki w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I kwartał 2012r. prezentowana jest jako działalność zaniechana.

Roda Sp.z o.o. w likwidacji

Podmiot zależny od TUP z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, ul. Mała Klasztorna 3. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000019611 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS. Spółka zajmowała się konfekcjonowaniem odzieży damskiej na zlecenie. Działalność spółki prezentowana jest w segmencie nieruchomości. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 068 000 zł i dzieli się na 10 086 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

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

Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.

Podmiot stowarzyszony z siedzibą w Warszawie, ul. Odrowąża 13. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000063315 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS.

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

Spółka posiada sieć teleinformatyczną w technologii WiMax - bezprzewodowego dostępu do szerokopasmowego Internetu na dużych obszarach.

- Czynniki mające wpływ na działalność
 - ✓ zdobywanie nowych klientów
 - ✓ rozwój sieci teleinformatycznej

Duncon Bikes Sp. z o.o.

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

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

Działania Spółki polegają na sprzedaży asortymentu (zapasy magazynowe) spółka zmierza także do sprzedaży marek, nazw towarowych i projektów.

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

3. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia mające wpływ na opublikowany wynik finansowy za I kwartał 2012r. oraz mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

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

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

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

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

5. Informacja o realizacji wcześniej publikowanych prognoz

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

Spółka nie publikowała prognoz wyników.

6. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

➤ Ryzyko inwestycyjne i płynności

Ryzyko dotyczy wycen podejmowanych działań inwestycyjnych oraz stóp zwrotu a także odnosi się do płynności i zaangażowania środków na ich realizację.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i nie dającą się przewidzieć sytuacją rynkową emitent jest narażony na to ryzyko w pewnym stopniu.

Ryzyko odnosi się także do udzielonych przez TUP S.A. gwarancji i poręczeń. Stanowią one dla Spółki zobowiązanie warunkowe, które potencjalnie może zostać zrealizowane. Obowiązujące gwarancje i poręczenia dotyczą kredytów bankowych spółki TUP Property oraz płatności TUP Property w związku z umową o generalne wykonawstwo budynku mieszkaniowego. Ryzyko to jest minimalizowane poprzez monitorowanie zadłużenia, rewizję umów bankowych oraz negocjacje z bankami.

➤ Ryzyko otoczenia ekonomicznego i makroekonomiczne

Ryzyko dotyczy koniunktury gospodarczej w zakresie częstotliwości zawieranych transakcji na rynku deweloperskim. Uwzględnia także możliwość uzyskania finansowania zewnętrznego, pozyskania współinwestorów. Odnosi się także do regulacji prawnych w zakresie długiego oczekiwania na decyzje administracyjne, co może opóźniać założone w harmonogramie prac terminy realizacji inwestycji.

Działając w kierunku zmniejszenia prawdopodobieństwa negatywnych skutków tego ryzyka, spółki monitorują rynek, dbają o relacje z kontrahentami, poszukują nowych możliwości współpracy i rozwoju.

➤ Ryzyko konkurencji

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

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

Chmielowskie Sp. z o.o.

➤ Ryzyko wyceny i inwestycyjne

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

Projekt Spółki obarczony jest ryzykiem powodzenia inwestycji. Spółka ogranicza ryzyko opierając się na doświadczeniach zagranicznych firm, które zrealizowały już tego typu projekty. Dodatkowo Spółka korzysta z doradztwa wysokiej klasy specjalistów z dziedziny projektowania i architektury, czynnie współpracuje z władzami miejskimi terenu inwestycyjnego, aby wyjść naprzeciw potrzebom rynku.

➤ Ryzyko konkurencji

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

➤ Ryzyko realizacji inwestycji

Ryzyko to dotyczy trudności w pozyskaniu finansowania zewnętrznego na realizację projektu. Wystąpienie ryzyka uzależnione jest od skłonności otoczenia makroekonomicznego w tym banków do ponoszenia ryzyka finansowania inwestycji.

Odnosi się zarówno do pozyskania kredytu bankowego, jak też emisji papierów wartościowych a także pozyskania partnera biznesowego do realizacji wspólnego przedsięwzięcia. Doświadczenia Spółki wskazują, że pozyskanie finansowania w obecnej sytuacji rynkowej jest utrudnione. Może to także znaleźć odzwierciedlenie w koszcie jego pozyskania oraz na poziomie zabezpieczeń instytucji finansowych.

W ocenie Zarządu w obecnej sytuacji rynkowej ryzyko to może się zrealizować. Zarząd minimalizuje prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka prowadząc rozmowy z instytucjami rynku, które mogłyby udzielić finansowania, rozważa emisję papierów dłużnych oraz prowadzi rozmowy dotyczące wyboru i warunków współpracy z potencjalnymi wykonawcami projektu.

TUP Property S.A.

➤ Ryzyko płynności

Związane ograniczeniem warunków i dostępności kredytów hipotecznych.

Celem minimalizowania ryzyka Spółka monitoruje negocjuje warunki posiadanych umów kredytowych.

Innym obszarem ryzyka jest terminowe regulowanie płatności przez najemców nieruchomości komercyjnych. W ocenie Zarządu większość pozycji należności z tego tytułu nie jest zagrożona.

➤ **Ryzyko wyceny nieruchomości inwestycyjnych i kredytów walutowych**

Ryzyko wyceny metodą dochodową nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny kredytów udzielonych w Euro jest ze sobą w części równoważone. Na dzień 31 marca 2012 r. około 83% przychodów Spółki pochodziło z tytułu umów najmu zawartych w Euro, z drugiej strony zaś około 52% wartości portfela nieruchomości inwestycyjnych sfinansowana jest kredytami walutowymi. Analiza wrażliwości wskazuje, że w przypadku spadku kursu EURO do waluty krajowej o 5% wartość nieruchomości obniżyłaby się o kwotę 5 875 tys. zł a wartość zadłużenia spadłaby o kwotę 3 597 tys. zł, co wpłynęłoby negatywnie na wynik finansowy o kwotę 2 278 tys. zł. Wzrost kursu EURO do waluty krajowej o 5% wpłynąłby pozytywnie na wynik finansowy o kwotę 2 278 tys. zł.

➤ **Ryzyko stopy procentowej i walutowe**

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

Ryzyko walutowe minimalizowane jest poprzez określanie wysokości czynszów części umów najmu na bazie waluty zaciągniętych kredytów.

➤ **Ryzyko kredytowe**

Dotyczy umów kredytowych, których termin zapadalności mija w okresie roku.

Z końcem 2012r. wygasa umowa kredytu inwestycyjnego TUP Property zawartego z Bankiem Zachodnim BZ WBK. Ryzyko terminowej spłaty jest monitorowane i minimalizowane.

X-press Couriers Sp. z o.o.

➤ **Ryzyko płynności**

Ryzyko związane z dużą liczbą kontrahentów oraz regulowaniem płatności w wyznaczonym terminie. Zarząd monitoruje proces regulowania należności celem minimalizowania ryzyka.

➤ **Ryzyko konkurencji**

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

➤ **Ryzyko walutowe i stopy procentowej**

Ryzyko walutowe związane jest z najmem powierzchni biurowych spółki w euro. Wzrost ryzyka notuje się przy kursie wymiany powyżej 4,20 zł. Koszty walutowe stanowią około 15% kosztów stałych. Ryzyko to niwelowane jest poprzez ponoszenie części kosztów przez Agentów i Francyzobiorców.

Ryzyko procentowe dotyczy umowy pożyczki zawartej z TUP S.A., która oprocentowana jest zmienną stopą procentową WIBOR.

Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.,

➤ **Ryzyko prowadzonej działalności**

Teren, na którym Spółka prowadzi działalność jest własnością Gminy. W związku z tym istnieje ryzyko wypowiedzenia umowy najmu nieruchomości lub zaniechania kontynuacji. Obecna umowa najmu wygasa w listopadzie 2012r. Spółka prowadzi rozmowy dotyczące przedłużenia dzierżawy terenu.

➤ **Ryzyko stopy procentowej i płynności**

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

Ryzyko związane jest z osiąganiem nieregularnych przychodów z uwagi na sezonowość działalności Spółki. Spółka zabezpiecza się przed ryzykiem zawierając odpowiednio umowy z kontrahentami.

➤ Ryzyko konkurencji

Konkurencję stanowią hotele położone nad Zalewem Zegrzyńskim, które świadczą usługi o wyższym niż Spółka standardzie. Aby wyprzedzić konkurencję Spółka musi inwestować w rozwój i podwyższanie poziomu bazy noclegowej oraz zakup nowego sprzętu wodnego.

➤ Ryzyko makroekonomiczne

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

7. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

- 1. Informacji o podmiocie, z którym została zawarta transakcja,*
- 2. Informacji o powiązaniach emitenta lub jednostki od niego zależnej z podmiotem będącym stroną transakcji*
- 3. Informacji o przedmiocie transakcji*
- 4. Istotnych warunków transakcji, ze szczególnym uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków, charakterystycznych dla tej umowy, w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla danego typu umów,*
- 5. Innych informacji dotyczących tych transakcji, jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta*
- 6. Wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązanymi, opisanych w ostatnim sprawozdaniu rocznym, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta*

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

W okresie I kwartału 2012r. nie zawierano istotnych transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi.

Transakcje dokonane pomiędzy podmiotami powiązanymi obejmowały w I kwartale 2012r.:

- umowy pożyczek udzielonych przez TUP S.A. podmiotom zależnym
- konwersję kwoty pożyczek udzielonych przez TUP S.A. spółce Roda w likwidacji, na kapitał zapasowy

8. Informacje o poręczeniach i gwarancjach

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

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

W okresie I kwartału 2012r. TUP S.A. oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie udzielały poręczeń lub gwarancji.

Na dzień przekazania raportu obowiązują następujące poręczenia i gwarancje, których TUP S.A. udzieliła Spółce TUP Property:

- poręczenie nieodnawialnego długoterminowego kredytu udzielonego Spółce przez DZ Bank Polska S.A. Wysokość poręczenia: do 40 600 tys. eur
Termin: do 24 czerwca 2023r.
- poręczenie kredytu udzielonego przez BZ WBK S.A.
Wysokość poręczenia: 17 186 tys. eur
Termin: do 31 grudnia 2015r.
- gwarancja zabezpieczająca płatność wynikającą z umowy o generalne wykonawstwo budynku mieszkalnego przy ul. Popularnej w Warszawie. Kwota gwarancji wynosi 3 780 tys. zł.
Wynagrodzenie TUP S.A. z tytułu gwarancji obejmuje: prowizję w wysokości 18,9 tys. zł oraz kwotę stanowiącą 0,35% gwarancji płatną kwartalnie.

W ocenie Zarządu Spółki nie występuje znaczące ryzyko, związane z realizacją zobowiązań kredytowych spółki zależnej. W związku z tym nie utworzono rezerwy na ewentualne zobowiązania związane z powyższymi gwarancjami.

9. Zmiany w zobowiązaniach warunkowych

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

Nie wystąpiły

10. Informacja o postępowaniach sądowych

W okresie I kwartału 2012r. TUP S.A. i podmioty z Grupy Kapitałowej nie były stroną w istotnych postępowaniach sądowych.

V AKCJONARIAT I AKCJE

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

W okresie I kwartału 2012r. jak i poprzednich okresach TUP S.A. nie emitowała nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych, nie miała też miejsca spłata lub ich wykup.

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

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

2. Informacje o dywidendzie

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

W okresie I kwartału 2012r. nie miała miejsca wypłata lub deklaracja wypłaty dywidendy.

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

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

Osoba zarządzająca/nadzorująca	Liczba akcji	Zmiana, (-) spadek, (+)wzrost, (*) brak
Robert Jacek Moritz Prezes Zarządu	85 800	*
Lesław Moritz (Przewodniczący Rady Nadzorczej) i Elżbieta Moritz*	1 238 621	*
Władysław Sobański Członek Rady Nadzorczej	5 713	*
Michał Dorszewski** Członek Rady Nadzorczej	5 010	*
Andrzej Karczykowski** Członek Rady Nadzorczej, uprawnienie jako prokurent Spółki Concorde Investissement	7 800	*

Od przekazania raportu 2011r. do dnia przekazania raportu za I kwartał 2012r. nie zaszły zmiany w stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta.

Pan Michał Dorszewski pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki od dnia 30 marca 2012r. Wybrany Członek Rady Nadzorczej przekazał Spółce ww. informację o stanie posiadania akcji TUP S.A.

Pan Andrzej Karczykowski pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki od dnia 16 lutego 2012 r. Wybrany Członek Rady Nadzorczej przekazał Spółce ww. informację o stanie posiadania akcji TUP S.A. przez Spółkę Concorde Investissement, w której pełni funkcję Prokurenta.

Z uwagi na istniejące Porozumienie, pomiędzy Panem Robertem Moritz, Lesławem Moritz, Elżbietą Moritz i Małgorzatą Moritz (Rodzina Moritz) w rozumieniu art. 87 ust 1 pkt 5 w zw. z ust. 4 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do publicznego obrotu i stosunek dominacji Elżbiety Moritz wobec Hlamata Holdings Limited – głównego udziałowca Spółki, stan posiadania akcji osób zarządzających i nadzorujących jest następujący: Rodzina Moritz z podmiotem zależnym od Elżbiety Moritz posiada 7 859 224 akcji.

W tym:

Hlamata Holdings Limited – podmiot zależny od Elżbiety Moritz: 6 531 087 akcji

Elżbieta Moritz: 445 733 akcji

Lesław Aleksander Moritz: 792 888 akcji

Robert Jacek Moritz: 85 800 akcji

Małgorzata Maria Moritz: 3 716 akcji

4. Informacja o znaczących akcjonariuszach

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

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji zł	Udział w kapitale podstawowym
Rodzina Moritz w raz z podmiotem zależnym - Hlamata Holdings Limited	7 859 224	14 134 424	1	51,66%
w tym:				
Hlamata Holdings 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%

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

VI POLITYKA RACHUNKOWOŚCI

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

Dla celów podatkowych stosuje się odrębne tabele amortyzacyjne.

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

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

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

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

Wartość firmy

Wartość firmy stanowi różnicę między ceną nabycia określonej jednostki lub zorganizowanej jej części a niższą od niej wartością godziwą przejętych aktywów netto. Tak określona wartość firmy odzwierciedla ekonomiczną 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 amortyzowanego kosztu, z możliwością wykorzystania lub innych dyspozycji w czasie nie przekraczającym 3 miesięcy,
- środki pieniężne w walutach obcych wg kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień bilansowy.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

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

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

Wyróżnia się następujące pozycje:

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

Kapitał zakładowy

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

Kapitał zapasowy

Rozpoznaje się następujące rodzaje kapitału zapasowego:

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

Kapitał rezerwowy – obejmuje:

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

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

Zyski/straty z lat ubiegłych

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

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

Pozostałe rezerwy stanowią:

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

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

Zobowiązania

Zobowiązania prezentowane w podziale na długo i krótkoterminowe obejmują:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zyski i straty z inwestycji

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

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Transakcje wyrażone w walutach obcych

Walutą funkcjonalną i sprawozdawczą Grupy Kapitałowej jest złoty polski.

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

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

przypadku, gdy nie występuje wymiana waluty umożliwiającą zastosowanie faktycznego kursu kupna lub sprzedaży.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych:

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

Jednostkowy zysk netto na akcje

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

Wynagrodzenia płatne akcjami

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

Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych

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

- Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych z możliwością wykorzystania lub innych dyspozycji w czasie nie przekraczającym 3 miesięcy;
- Inne środki pieniężne przez które rozumie się 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.

2. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE. W kolejnych fazach Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zajmie się rachunkowością zabezpieczeń i utratą wartości,
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później,
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub

- później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
 - Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
 - Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
 - KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
 - Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
 - Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
 - Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Pożyczki rządowe – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

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.

10.05.2012
Data

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu