



RAPORT PÓŁROCZNY

**SKRÓCONE JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
TUP S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2012R.**



SIERPIEŃ 2012R.

Spis treści

I WYBRANE DANE FINANSOWE	2
1.1. WYBRANE DANE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TUP S.A.	2
1.2. WYBRANE DANE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP	2
II CHARAKTERYSTYKA EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	3
III ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	6
TUP S.A ZA I PÓŁROCZE 2012R.	6
3.1. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW TUP S.A.	6
3.2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA	7
3.3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASywa.....	8
3.4. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	9
3.5. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	10
IV NOTY OBJASNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
V ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP ZA I PÓŁROCZE 2012R.....	26
5.1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	26
5.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA	27
5.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASywa	28
5.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	29
5.5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	30
VI NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	31
VII SEGMENTY OPERACYJNE	39
VIII ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM.....	42
IX INFORMACJE O PODSTAWIE SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	42
X INFORMACJE DODATKOWE.....	46

I WYBRANE DANE FINANSOWE

1.1. WYBRANE DANE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TUP S.A.

TYTUŁ	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2012 - 30.06.2012	01.01.2011 - 30.06.2011	01.01.2012 - 30.06.2012	01.01.2011 - 30.06.2011
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 061	870	251	219
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(5 870)	9 303	(1 389)	2 345
III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(5 372)	9 987	(1 272)	2 517
IV. Zysk (strata) netto	(5 372)	9 987	(1 272)	2 517
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 304)	(1 228)	(309)	(309)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 308	450	310	114
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(8)	(4)	(2)	(1)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(4)	(781)	(1)	(197)
IX. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	(0,35)	0,66	(0,08)	0,17
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
X. Aktywa razem	190 119	195 943	44 615	44 363
XI. Zobowiązania długoterminowe	1 934	2 340	454	530
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	2 226	2 271	522	514
XIII. Kapitał własny	185 959	191 332	43 639	43 319
XIV. Kapitał zakładowy	15 212	15 212	3 570	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)	12,22	12,58	2,87	2,85

1.2. WYBRANE DANE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP

TYTUŁ	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2012- 30.06.2012	01.01.2011- 30.06.2011	01.01.2012- 30.06.2012	01.01.2011- 30.06.2011
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	9 250	12 411	2 190	3 128
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3 549)	18 517	(840)	4 667
III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 697)	16 304	(638)	4 110
IV. Zysk (strata) netto	(3 115)	11 464	(737)	2 890
V. Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(3 082)	11 433	(730)	2 882
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 882	2 480	682	625
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 561	134	1 080	34
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(5 701)	(3 904)	(1 349)	(984)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	1 742	(1 290)	412	(325)
X. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)	(0,20)	0,75	(0,05)	0,19
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
XI. Aktywa razem	279 490	286 000	65 588	64 753
XII. Zobowiązania długoterminowe	63 859	67 931	14 986	15 380
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	37 955	39 202	8 907	8 876
XIV. Kapitał własny	175 758	178 867	41 245	40 497
XV. Kapitał zakładowy	15 212	15 212	3 570	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)	11,55	11,76	2,71	2,66

Do wyliczenia wybranych danych finansowych w euro zastosowano następujące kursy:

- dla pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej – kurs NBP z dnia 29 czerwca 2012 roku – 1 EUR = 4,2613zł, kurs NBP z dnia 30 grudnia 2011 r. – 1 EUR = 4,4168 zł
- dla pozycji rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych – kurs wyliczony jako średnia kursów NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca I półrocza 2012 i 2011 roku, odpowiednio: 1 EUR = 4,2246 zł i 1 EUR = 3,9673 zł.

II CHARAKTERYSTYKA EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ

2.1. Informacje o TUP S.A. i jej Grupie Kapitałowej

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

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

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

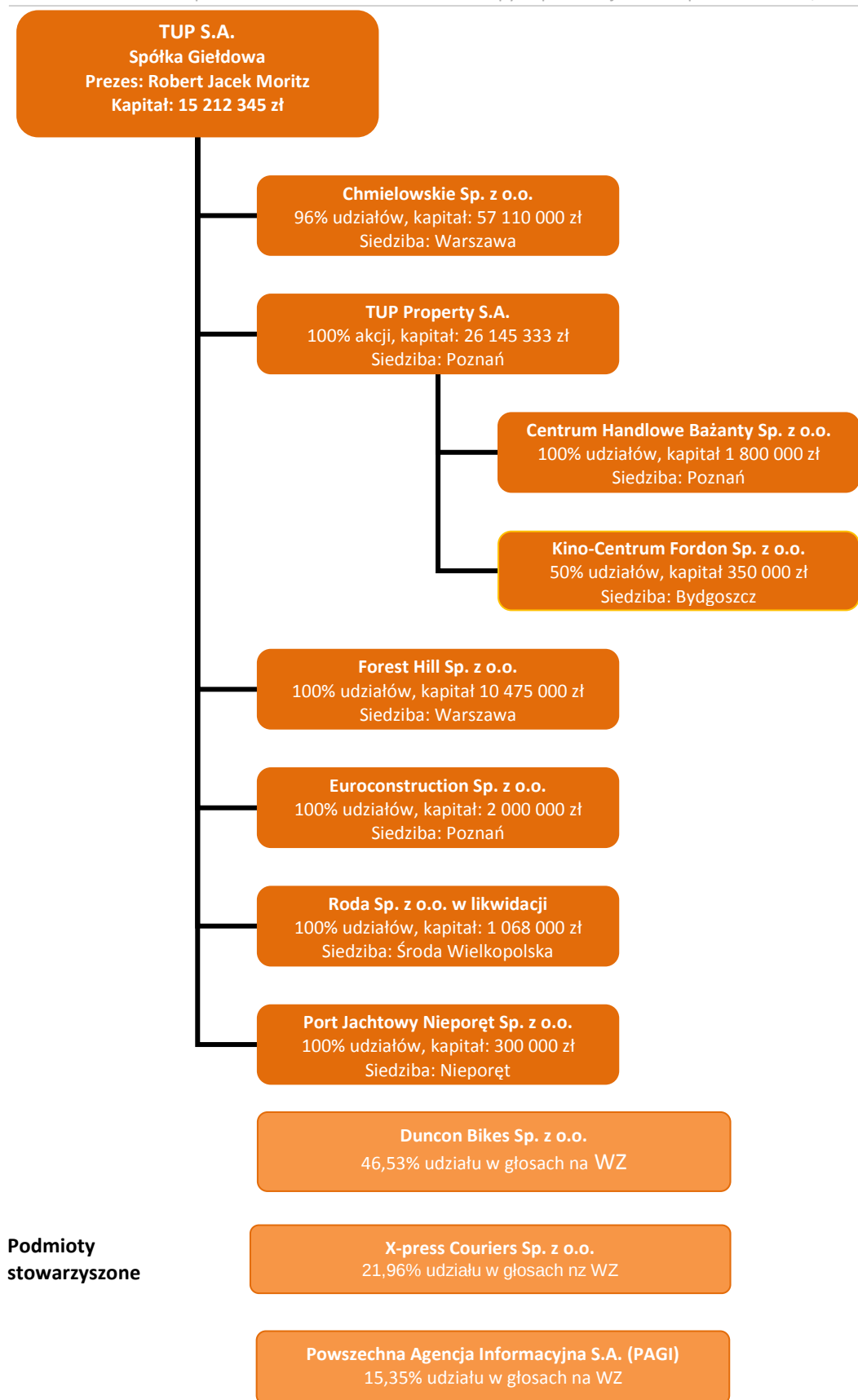
W związku z tym zysk osiągnięty w TUP jest odzwierciedleniem poczynionych inwestycji oraz wyników zrealizowanych przez spółki zależne i stowarzyszone, widocznych w wycenie akcji lub udziałów tych spółek.

Spółka TUP zgodnie z przyjętymi założeniami, dąży do upłynnienia gotowych projektów i nieruchomości komercyjnych. Stąd istotne w wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej są także przepływy pieniężne. Sprzedaż gotowych projektów powoduje zmniejszenie portfela co znajduje odzwierciedlenie w pozycjach bilansowych a także wyniku z przeszacowania. Jednocześnie Spółka i Grupa Kapitałowa pozyskuje kapitał na kontynuację rozpoczętych inwestycji.

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

Zmiany jakie zaszły w strukturze organizacyjnej w okresie I półrocza i do dnia publikacji raportu, zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.

Na dzień przekazania raportu Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej jest następująca:



2.2. Zaangażowanie kapitałowe TUP S.A. w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

Zaangażowanie kapitałowe TUP S.A. wg stanu na dzień przekazania raportu

Spółki TUP S.A.

Nazwa Spółki	Wartość aktywów TUP S.A. wg cen nabycia	Wycena aktywów TUP S.A.	Podmiot dominujący	Posiadany % kapitału zakładowego
Chmielowskie Sp. z o.o.	54 826	83 839	TUP S.A.	96%
			TUP Property S.A.	4%
TUP Property S.A. w tym:	31 568	73 810	TUP S.A.	100%
Forest Hill Sp. z o.o.*	17 801	16 822	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%
Duncon Bikes Sp. z o.o.			Udziałowcy dominujący	53,47%
	257	0	TUP S.A.	46,53%
X-press Couriers Sp. z o.o.**			Udziałowcy dominujący	78,04%
	2 778	1 491	TUP S.A.	21,96%
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	Podmiot dominujący	Posiadany % kapitału zakładowego
Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.	4 337	3 785	TUP Property S.A.	100%
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.	959	949	TUP Property S.A.	100%
Chmielowskie Sp. z o.o.			TUP S.A.	96%
	3 788	3 515	TUP Property S.A.	4%

*Spółka Forest Hill w sprawozdaniu finansowym prezentowana jest jako podmiot zależny od TUP Property S.A., zgodnie ze stanem na dzień 30.06.2012r.

**Spółka X-press Couriers w sprawozdaniu finansowym prezentowana jest jako podmiot zależny od TUP S.A., zgodnie ze stanem na dzień 30.06.2012r.

Informacje o zmianach w strukturze formalno-prawnej Grupy Kapitałowej zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności w I półroczu 2012r.

III ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE TUP S.A ZA I PÓŁROCZE 2012R.

3.1. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW TUP S.A.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (dane narastające z rachunkiem kosztów w wariantcie kalkulacyjnym)				
Wyszczególnienie	Nota obj.	SCD za okres: 2012-01-01 2012-06-30	SCD za okres: 2011-01-01 2011-12-31	SCD za okres: 2011-01-01 2011-06-30
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	<u>1</u>	1 061	1 742	870
Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów	<u>2</u>	(16)	(149)	(138)
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY		1 045	1 593	732
Koszty sprzedaży	<u>2</u>	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	<u>2</u>	(2 119)	(5 244)	(2 457)
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY		(1 074)	(3 651)	(1 724)
Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych	-	3	1 048	12
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez RZiS	<u>3</u>	(4 546)	9 811	17 007
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	<u>4</u>	-	(395)	(395)
Pozostałe przychody operacyjne	<u>5</u>	53	986	0
Pozostałe koszty operacyjne	<u>6</u>	(306)	(3 631)	(5 596)
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		(5 870)	4 168	9 303
Przychody finansowe	<u>7</u>	542	2 806	2 204
Koszty finansowe	<u>8</u>	(44)	(17 914)	(1 520)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		(5 372)	(10 940)	9 987
Podatek dochodowy bieżący		-	-	-
Podatek dochodowy odroczone		-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ		(5 372)	(10 940)	9 987
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej		-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO		(5 372)	(10 940)	9 987
POZOSTAŁE DOCHODY				
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM		-	-	-
Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem			-	-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU		-	-	-
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM		(5 372)	(10 940)	9 987

Zysk / (strata) netto przypadające na 1 akcję		(0,35)	(0,72)	0,66
Całkowity dochód / (strata) przypadające na 1 akcję		(0,35)	(0,72)	0,66

3.2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa				
Wyszczególnienie		SSF na dzień 2012-06-30	SSF na dzień 2010-12-31	SSF na dzień 2011-06-30
AKTYWA TRWAŁE		181 725	188 457	201 731
Rzeczowe aktywa trwałe		82	110	159
Nieruchomości inwestycyjne		-	-	-
Wartości niematerialne i prawne		-	1	-
Akcje i udziały	10	179 746	186 039	193 549
- w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności		1 561	1 561	1 561
Należności długoterminowe		-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	11	-	-	4 986
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	1 897	2 307	3 036
Pozostałe aktywa trwałe		-	-	-
AKTYWA OBROTOWE		8 394	7 486	18 758
Zapasy		-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	12	1 760	1 120	770
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	12	-	-	-
Pozostałe należności	12	150	332	16 391
Pozostałe aktywa finansowe	13	6 438	5 978	1 512
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	11	15	35
Rozliczenia międzyokresowe		35	41	50
AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY		-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
Inne aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem :		190 119	195 943	220 489

3.3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa				
Wyszczególnienie		SSF na dzień 2012-06-30	SSF na dzień 2010-12-31	SSF na dzień 2011-06-30
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		185 959	191 332	212 259
Kapitał podstawowy	14	15 212	15 212	15 212
Kapitał zapasowy z emisji akcji		117 523	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego		57 555	68 189	68 188
Kapitał zapasowy z dopłat wspólników		-	-	-
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego		1 041	1 041	1 041
Kapitał z aktualizacji wyceny		-	-	-
Kapitał rezerwowy		-	307	307
Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		(5 372)	(10 940)	9 987
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE		1 934	2 340	4 016
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	1 897	2 307	3 036
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	15	37	33	33
- w tym: długoterminowe		37	33	33
Oprocentowane kredyty i pożyczki		-	-	947
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE		2 226	2 271	4 214
Kredyty i pożyczki	16	986	953	37
Inne zobowiązania finansowe		31	37	43
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		258	231	335
Pozostałe zobowiązania		936	1 035	3 798
Przychody przyszłych okresów		15	15	-
ZOBOWIĄZANIA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY		-	-	-
Pasywa razem :		190 119	195 943	220 489

3.4. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

<i>Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)</i>				
Wyszczególnienie		RPP za okres: 2012-01-01 2012-06-30	RPP za okres: 2011-01-01 2011-12-31	RPP za okres: 2011-01-01 2011-06-30
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(5 372)	(10 940)	9 987
Korekty razem		4 068	7 941	(11 215)
Amortyzacja		41	149	100
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-	(78)	36
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(439)	(907)	(447)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		4 168	(6 516)	(11 404)
Zmiana stanu rezerw		(405)	(1 216)	(486)
Zmiana stanu zapasów		-	-	-
Zmiana stanu należności		(458)	14 364	(455)
Zmiana stanu zob.krótkot., z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(73)	(180)	1 535
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		415	525	(229)
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem		-	-	-
Zapłacony podatek dochodowy		-	-	-
Inne korekty		819	1 800	135
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 304)	(2 999)	(1 228)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ				
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		-	(1)	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(12)	(5)	(5)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	630	630
Wydatki na nabycie instrumentów kapitałowych w jednostkach zależnych i stowarzyszonych		-	(502)	(110)
Wpływy ze sprzedaży instrumentów kapitałowych w jednostkach zależnych		1 600	2 655	37
Pożyczki udzielone		(350)	(556)	(260)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		-	543	102
Otrzymane odsetki		70	263	47
Inne wpływy / (wydatki) inwestycyjne		-	9	9
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		1 308	3 036	450
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ				
Spłaty kredytów i pożyczek		-	(66)	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(6)	(9)	(3)
Dywidendy wypłacone		-	(761)	-
Odsetki zapłacone		(2)	(3)	(1)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(8)	(839)	(4)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM		(4)	(802)	(781)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(4)	(802)	(781)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		15	817	817
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		11	15	35

3.5. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zestawienie zmian w kapitale własnym				
Wyszczególnienie		ZZwKW za okres: 2012-01-01 2012-06-30	ZZwKW za okres: 2011-01-01 2011-12-31	ZZwKW za okres: 2011-01-01 2011-06-30
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		68 189	56 879	56 879
Podział wyniku finansowego		(10 634)	11 310	11 309
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego na koniec okresu		57 555	68 189	68 188
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	135
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego na koniec okresu		1 041	1 041	1 041
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu		-	-	-
Kapitał rezerwowy na początek okresu		307	307	307
Podział wyniku finansowego		(307)	-	-
Kapitał rezerwowy na koniec okresu		-	307	307
Kapitał z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń na początek okresu		-	-	-
Kapitał z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń na koniec okresu		-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek powiązanych na początek okresu		-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek powiązanych na koniec okresu		-	-	-
Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych na początek okresu		(10 940)	12 070	12 070
Dywidendy		-	(761)	(761)
Przeniesienia na inne pozycje kapitałów własnych		10 940	(11 309)	(11 309)
Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych na koniec okresu		-	-	-
Wynik netto roku obrotowego przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		(5 372)	(10 940)	9 987
Kapitał własny na koniec okresu		185 959	191 332	212 259

IV NOTY OBJASNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4.1 Przychody ze sprzedaży

1.1 - Przychody ze sprzedaży	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Przychody ze sprzedaży usług	1 045	1 593	732
Przychody ze sprzedaży - refaktury	16	149	138
RAZEM PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	1 061	1 742	870

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

4.2 Koszty w układzie rodzajowym

2.1 - Koszty według rodzaju	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Amortyzacja	(41)	(149)	(100)
Zużycie materiałów i energii	(32)	(93)	(54)
Usługi obce	(692)	(1 438)	(727)
Podatki i opłaty	(19)	(38)	(24)
Wynagrodzenia	(1 061)	(2 981)	(1 234)
Świadczenia na rzecz pracowników	(222)	(398)	(227)
Pozostałe koszty rodzajowe	(52)	(147)	(91)
Wartość sprzedanych usług, materiałów - refaktury	(16)	(149)	(138)
RAZEM KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	(2 135)	(5 393)	(2 595)
Korekty:	-	-	-
RAZEM KOSZTY OPERACYJNE	(2 135)	(5 393)	(2 595)

Zgodnie z MSR 1 Spółka, prezentująca rachunek wyników w układzie funkcjonalnym (kalkulacyjnym), ujawnia dodatkowe informacje na temat kosztów w układzie rodzajowym.

Największe pozycje kosztowe stanowią tak jak w poprzednich okresach usługi obce oraz wynagrodzenia.

4.3 Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych do wartości godziwych

3.1 Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych do wartości godziwych	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Wynik na zbyciu instrumentów	-	-	-
Wynik z przeszacowania instrumentów	(4 546)	9 811	17 007
Chmielowskie Sp. z o.o.	(27)	(107)	-
TUP Property S.A.	(1 699)	11 798	16 725
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	-	(502)	(502)
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	-	(1 378)	-
X-Press Couriers Sp. z o.o.	(2 820)	-	-
Kino Centrum Fordon Sp. z o.o.	-	-	784
RAZEM WYNIK	(4 546)	9 811	17 007

4.4 Wynik na zbyciu i przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych

W okresie I półrocza 2012r. Spółka nie była właścicielem nieruchomości inwestycyjnych.

4.5 Pozostałe przychody operacyjne

5.1 - Pozostałe przychody operacyjne	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1	6	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących, w tym:	49	59	-
- należności z tytułu dostaw i usług	49	59	-
Odpisanie zobowiązań przedawnionych	-	920	-
Zwrot podatków zapłaconych	3	-	-
Inne	-	1	-
RAZEM POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	53	986	-

4.6 Pozostałe koszty operacyjne

6.1 - Pozostałe koszty operacyjne	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Utworzenie odpisów aktualizujących, w tym:	(295)	(3 623)	(5 592)
- innych aktywów	(295)	(3 623)	(5 592)
Inne	(11)	(8)	(4)
RAZEM POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	(306)	(3 631)	(5 596)

Pozostałe koszty operacyjne stanowią utworzone odpisy aktualizujące, dokonane na pozostałych aktywach w wysokości 295 tys. zł. Spółka wyceniając swoje udziały poniżej wartości udziałów, dokonuje odpisu na pożyczkach udzielonych poszczególnym spółkom lub tworzy rezerwy krótkoterminowe.

4.7 Przychody finansowe

7.1 - Przychody finansowe	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Odsetki	477	2 693	2 195
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	-	72	-
Dywidendy otrzymane	-	9	9
Rozwiązanie odpisów aktualizujących aktywa finansowe inne niż należności z tytułu dostaw i usług	39	-	-
Przychody z udzielonych gwarancji	26	32	-
RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE	542	2 806	2 204

Przychody finansowe odsetkowe pochodzą głównie z odsetek uzyskanych od pożyczek.

4.8 Koszty finansowe

8.1 - Koszty finansowe	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Odsetki	(42)	(73)	(34)
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	(2)	-	(36)
Utworzenie odpisów aktualizujących aktywa finansowe inne niż należności z tytułu dostaw i usług	-	(17 841)	(1 450)
RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE	(44)	(17 914)	(1 520)

W IV kwartale 2011r. Zarząd dokonał odpisów aktualizujących należność stanowiącą pozostałą części wierzytelność w postaci drugiej części ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park. Na dzień 30 czerwca 2012 roku należność od Modena Park w kwocie 29 901 tys. zł. w sprawozdaniu finansowym odpisana jest w 100%.

4.9 Odroczony podatek dochodowy

9.1 - Odroczony podatek dochodowy	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Aktywo z tytułu ODPD	Wartość	Wartość	Wartość
Stan na początek okresu	2 307	2 683	2 683
Zmiana	(409)	(376)	354
AKTYWO Z TYTUŁU ODPD	1 898	2 307	3 037
Rezerwa z tytułu ODPD	Wartość	Wartość	Wartość
Stan na początek okresu	2 307	2 683	2 683
Zmiana	(409)	(376)	354
REZERWA Z TYTUŁU ODPD	1 898	2 307	3 037

4.10 Akcje i udziały

4.10.1 Akcje i udziały

10.1 - Akcje i udziały	Siedziba	Wartość bez korekty o przeszacowania		% posiadanych udziałów/ % posiadanych głosów	
		30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
Chmielowskie Sp. z o.o.	Warszawa	54 826	55 968	100,00%	100,00%
TUP Property S.A.	Poznań	31 568	31 568	100,00%	100,00%
Euroconstruction Sp. z o.o.	Poznań	8 438	8 438	100,00%	100,00%
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	Środa Wielkopolska	1 961	1 961	100,00%	100,00%
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	Nieporęt	1 943	1 943	100,00%	100,00%
X-press Couriers Sp. z o.o.	Warszawa	9 117	9 117	72,07%	72,07%
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.	Bydgoszcz	-	-	50,00%	50,00%
Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.	Warszawa	746	746	23,9%/15,2%	23,9%/15,2%
Duncon Sp. z o.o.	Kraków	257	257	46,53%	46,53%
Polkombi S.A.		2	2		
Razem wartość brutto		108 858	110 000		

4.10.2 Przeszacowania posiadanych udziałów i akcji do wartości godziwej

10.2 - Przeszacowania posiadanych udziałów i akcji do wartości godziwej	Okres bieżący 30.06.2012			Okres porównywany 31.12.2011			Okres porównywany 30.06.2011		
Nazwa jednostki	Wartość przeszac. na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszac. na koniec okresu	Wartość przeszac. na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszac. na koniec okresu	Wartość przeszac. na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszac. na koniec okresu
Chmielowskie Sp. z o.o.	29 646	(632)	29 014	30 359	(713)	29 646	30 359	-	30 359
TUP Property S.A.	60 763	(1 699)	59 064	48 965	11 798	60 763	48 965	16 725	65 690
Euroconstruction Sp. z o.o.	(8 438)	-	(8 438)	(8 438)	-	(8 438)	(8 438)	-	(8 438)
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	(1 961)	-	(1 961)	(1 459)	(502)	(1 961)	(1 459)	(502)	(1 961)
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	(1 720)	-	(1 720)	(1 043)	(677)	(1 720)	(1 043)	-	(1 043)
X-press Couriers Sp. z o.o.	(2 807)	(2 820)	(5 627)	(2 807)	-	(2 807)	(2 807)	-	(2 807)
Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.	-	-	-	(40)	40	-	(40)	40	-
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.	-	-	-	(10)	10	-	(10)	784	815
Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.	815	-	815	815	-	815	815	-	(257)
Duncon Sp. z o.o.	(257)	-	(257)	(257)	-	(257)	(257)	-	(257)
Polkombi S.A.	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)
Razem wartość	76 039	(5 151)	70 888	66 084	9 956	76 039	66 084	17 047	83 131
Razem wartość bilansowa akcji i udziałów	179 746			186 039			193 548		

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

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

➤ Wycena metodą skorygowanych aktywów netto

Metodę zastosowano w wycenie spółki Chmielowskie.

Głównym aktywem spółki jest nieruchomości położona pod Siewierzem, na której realizowany jest projekt budowy pierwszego w Polsce miasta zaprojektowanego w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Powierzchnia pod zabudowę wynosi 116,96 ha natomiast drogi zajmują teren 2,80 ha.

Projekt opiera się na koncepcji miast multi- funkcjonalnych, w których obok przestrzeni mieszkalnej powstaje przestrzeń usługowa i komercyjna gwarantująca nowe miejsca pracy oraz tworząca wartość dodaną dla nieruchomości.

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

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

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

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

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

TUP S.A. wycenia wartość udziałów Spółki Chmielowskie metodą skorygowanych aktywów netto, gdzie wycenione zostają składniki majątku spółki: zapasy oraz nieruchomości inwestycyjne. Po przeprowadzeniu wyceny i uwzględnieniu sprzedaży 4% Spółki Chmielowskie spółce TUP Property, wartość Spółki Chmielowskie w księgach rachunkowych TUP wynosi 83 839 tys. zł.

Zarząd TUP S.A. biorąc pod uwagę realizację projektu uważa, że wartość nieruchomości i spółki pozostaje aktualna na dzień 30.06.2012r.

Szczegółowy opis wyceny sporządzonej na dzień 31.12.2011r. zaprezentowano w sprawozdaniu rocznym za 2011r.

➤ Wycena do wartości kapitałów netto

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

Na dzień bilansowy 30.06.2012. Spółka Forest Hill była podmiotem zależnym od TUP Property S.A. W związku z tym, w sprawozdaniu finansowym Forest Hill, została wyceniona przez TUP Property S.A.

TUP Property S.A. na dzień 30.06.201r. w stosunku do stanu na dzień 31.12.2011r. dokonała przeszacowania wartości udziałów Forest Hill o kwotę minus 979 tys. zł. Przeszacowanie wynika z uwzględnienia w aktywach netto spółki zależnej kosztów, jakie Spółka Forest Hill poniesie w związku z przekształceniem prawa własności posiadanej nieruchomości z wieczystego użytkowania na własność prywatną.

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

Na dzień publikacji raportu Forest Hill jest podmiotem zależnym od TUP S.A.

➤ Wycena nieruchomości

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

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

- a) strumień przychodów z najmu wynikający z umów najmu obowiązujących na dzień wyceny
- b) rezerwę na przewidywane koszty remontów oraz zarządzania nieruchomościami w wysokości 2% przychodu
- c) współczynnik dyskonta indywidualnie dobrany dla każdej nieruchomości:

- od 7,80% do 9,40% dla nieruchomości o przeznaczeniu handlowym i logistycznym oraz
- 14,11% - dla nieruchomości, dla których spółka posiada prawo do naniesień

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

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

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

Wpływ na wynik z przeszacowania nieruchomości w okresie I półrocza 2012r. miał kurs euro. Zmiana kursu w stosunku do przyjętego odpowiednio na dzień 31.12.2011r. (4,1468), 31.03.2012r. (4,1616), 30.06.2012r. (4,2613), spowodowała zmianę wyceny nieruchomości z kwoty -7 195 (wycena I kwartału 2012r), do -5 171 (wycena I półrocze 2012r).

W okresie sprawozdawczym Spółka zawarła transakcje sprzedaży nieruchomości położonej Pruszkowie oraz Gajcu.

Transakcje sprzedaży nieruchomości zmniejszyły wartość portfela nieruchomości pracujących o 5 114 tys. zł.

Nieruchomości nie pracujące wycenione zostały metodą porównawczą, metodą dochodową, poprzez podejście mieszane bądź metodą likwidacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego na dzień 30.11.2011r. i w takiej wartości zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30 czerwca 2012r.

Zestawienie portfela nieruchomości TUP Property S.A.

Adres i rodzaj obiektu/dane w tys zł	Stopa kapitalizacji 31.12.2011	Wycena 31.12.2011	Nakłady/sprzedaż	Stopa kapitalizacji 30.06.2012	Wycena 30.06.2012	Zmiana wartości wyceny
Pracujące						
Handlowe						
Tychy, Al. Jana Pawła II 16/18 - galeria handlowa	7,90%	50 113	33	7,90%	48 332	-1 814
Kołobrzeg, ul. Wojska Polskiego 5	8,60%	5 232	1 280	8,60%	5 175	-1 338
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%	1 712	-15
Syców ul. Kolejowa 1	8,60%	1 988	0	8,60%	1 918	-70
Warszawa, ul. Belgradzka 18	7,80%	3 537	0	7,80%	2 851	-686
Warszawa, ul. Bartycza 26	14,11%	1 060	0	14,11%	906	-154
Zabrze ul. Wolności 480	8,70%	6 281	0	8,70%	6 226	-55
suma		74 258	1 313		71 626	-3 945
Biurowe						
Gdańsk ul. Jana Pawła II 20	8,50%	15 211	0	8,50%	14 528	-683
Ożarów ul. Konotopska 4	8,70%	7 623	0	8,70%	7 398	-225
suma		22 834	0		21 926	-908
Logistyczne						
Katowice ul. Bażantów 35	8,60%	23 574	0	8,60%	23 366	-208
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%	9 326	-229
suma		36 611	0		36 293	-318
Razem pracujące		133 703	1 313		129 845	-5 171
Niepracujące						
Handlowe						
Będzin, ul. Zwycięstwa 12		750	0		750	0
suma		750	0		750	0
Niezabudowane						
Katowice ul. Bażantów 35/droga		452	0		452	0
Głuchowo ul. Komornicka 16, park		2 637	0		2 637	0
Pruszków, ul. Przejazdowa 17		4 568	-4 568		0	0
Gajec		547	-547		0	0
Zakroczym		3 751	0		3 751	0
suma		11 954	-5 114		6 840	0
Razem niepracujące		12 705	-5 114		7 590	0
RAZEM		146 407	-3 801		137 435	-5 171

Dane na dzień 30.06.2012r.

➤ Wycena nieruchomości Forest Hill i Centrum Handlowe Bażanty

Nieruchomości Forest Hill i Centrum Handlowe Bażanty zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego na dzień 25 marca 2011r.

Teren inwestycyjny obejmujący projekt Forest Hill o łącznej powierzchni 50 544 mkw dzieli się na dwie części – północną o powierzchni 28 127 mkw oraz południową o

powierzchni 22 417 mkw. Część północna objęta jest przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości, zawartą w dniu 28 czerwca 2012r., której cena sprzedaży oparta jest o zaktualizowaną przez Spółkę wycenę rzeczoznawcy majątkowego, uwzględnioną sprawozdaniu za rok 2011.

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

Do dnia przekazania raportu za I półrocze 2012r. nie miały miejsce wydarzenia, które wpływałyby na wycenę zaprezentowaną w sprawozdaniu za rok 2011.

Według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, wycena wymienionych nieruchomości jest prawidłowa.

Nieruchomości w spółkach zależnych od TUP Property na dzień 30.06.2012r.

Nieruchomość	wycena w tys. zł
Katowice ul. Bażantów (Osiedle Forest Hill)	19 490
Katowice ul. Bażantów (Centrum Handlowe Bażanty)	4 231
RAZEM	22 742

➤ **Metoda dochodowa poprzez dyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych**

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

Po przeprowadzeniu analizy stanu wyceny zaprezentowanego w sprawozdaniu finansowym za rok 2011, opartej o następujące założenia:

- przychody spółki będą stanowiły wielkości otrzymane z tytułu wynajmu powierzchni na terenie kina i galerii handlowej
- roczny przychód prognozowany w oparciu o wynajmowane powierzchnie, średnią cenę najmu oraz kurs euro wyniesie w 4 038 tys. zł
- Współczynnik beta na poziomie 0,51
- Uwzględniono poziom zadłużenia dla poszczególnych okresów szczegółowych prognozy
- Koszt kapitału własnego dla pierwszego okresu wyznaczono na poziomie 10,11%, koszt długu w wysokości 3,24%, a średnioważony koszt kapitału w pierwszym okresie wyznaczono na 9,51%.
- Stopa wzrostu dla wyznaczenia wartości rezydualnej została określona na poziomie 2,5% - cel inflacyjny.

Podsumowanie wyceny

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

Zarząd TUP Property S.A. podtrzymuje wartość ww. wyceny w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30.06.2012r.

Przy sporządzeniu i weryfikacji wyceny przyjęto założenie zgodne z obowiązującą TUP Property S.A. i Miasto Bydgoszcz umową, z której Spółka ma zamiar skorzystać. Umowa zakłada, że Miasto Bydgoszcz po zakończeniu inwestycji nie będzie właścicielem centrum handlowo-kulturalnego (kino-galerii) a przez to wszystkie przepływy pieniężne, na podstawie których została sporządzona wycena, będą należały do TUP S.A. lub spółki zależnej TUP S.A.

Podjęte działania zmierzające do zmiany Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, planowane zmiany przeznaczenia części powierzchni obiektu oraz weryfikacja przedsięwzięcia pod względem rachunku ekonomicznego nie wpływają na założenia i wartości przyjęte w wycenie Spółki.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego jest obarczona ryzykiem inwestycyjnym w pewnym stopniu, a założenia przyjęte w wycenie są prawdopodobne do realizacji.

Uwzględniając powyższe wycena Spółki Kino-Centrum Fordon w księgach TUP Property S.A. wyniosłaby 1 063 tys. zł. Z uwagi na nieznaczącą kwotę różnicy w stosunku do sporządzonych wycen Kino-Centrum Fordon we wcześniejszych okresach, TUP Property S.A. pozostawia w księgach rachunkowych prezentowaną wówczas wartość Spółki w kwocie 950 tys. zł

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

Po dniu bilansowym, tj. 5 lipca 2012r. TUP S.A. zawarła umowę sprzedaży 29 332 udziałów spółki stanowiących 50,11% kapitału zakładowego X-press Couriers. Udziały zostały sprzedane ww. Inwestorowi, którym są działające w porozumieniu osoby fizyczne i prawne. Wartość transakcji wyniosła 4,7 mln zł i objęła: cenę sprzedaży udziałów w wysokości 2 mln zł, dopłatę do kapitału X-press Couriers w kwocie 1,4 mln zł oraz objęcie długu o wartości 1,3 mln zł. Po realizacji transakcji oraz uwzględnieniu podwyższenia kapitału zakładowego i zapasowego X-press Couriers, TUP S.A. posiada 12 854 udziały stanowiące 21,96% kapitału zakładowego i głosów na Zgromadzeniu Wspólników X-press Couriers.

Zarząd TUP S.A. podjął decyzję o uwzględnieniu transakcji i aktualizacji wyceny wartości udziałów Spółki na dzień 30.06.2012r. przyjmując do kalkulacji następujące parametry:

- wycenę wartości Spółki na dzień 30.06.2012r. w kwocie 6 310 tys. zł
- cenę sprzedaży udziałów w wyniku ww. transakcji w wysokości 2 000 tys. zł
- liczbę udziałów, których właścicielem pozostaje TUP S.A. po realizacji transakcji (12 854 szt.)

W związku z ww. danymi Zarząd ujął w księgach rachunkowych wartość Spółki X-press Couriers w kwocie 3 940 tys. zł, tj. dokonując przeszacowania (zmniejszenia) wartości udziałów o kwotę 2 820 tys. zł.

- Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.

Wycena została dokonana przy założeniu kontynuacji działalności.

Wycenę sporządzone przy uwzględnieniu:

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

Szczegółowe założenia przyjęte przy sporządzeniu wyceny obejmowały:

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

Zarząd TUP S.A. zweryfikował wycenę sporządzoną na dzień 31.12.2011r. w oparciu o dane finansowe i realizację przyjętych założeń przez Spółkę i podtrzymał wartość wyceny na dzień 30.06.2012r.

- Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)

Powszechna Agencja Informacyjna jest podmiotem stowarzyszonym z TUP S.A. TUP S.A. przeprowadziła analizę wyceny spółki zaprezentowanej na dzień 31.12.2011. Przy wycenie przyjęto następujące założenia:

- prognozę przychodów sporządzoną w przedziale lat 2012-2022 (do 2022 roku spółka posiada koncesję na prowadzenie działalności)
- przepływy pieniężne oszacowano dla 22 okresów działalności
- zastosowano stopę dyskonta dla okresu działalności w wysokości 15%
- przyjęto zadłużenie na poziomie 1 400 tys. zł wobec banków oraz leasingodawców.

Przyjęto, że zadłużenie będzie spłacane w 7 równych ratach, poczynając od 2016r.

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

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

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

TUP S.A. uznając różnicę wyceny z okresów ubiegłych za nieistotną pozostawia w księgach rachunkowych wartość Spółki w wysokości 1 561 tys. zł.

TUP S.A. dokonała analizy przyjętych założeń w wycenie. Biorąc pod uwagę realizację zadań budżetowych Spółki, Zarząd TUP S.A. podtrzymuje wycenę na dzień 30.06.2012r.

4.11 Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

11.1 - Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	Okres bieżący 30.06.2012			Okres porównywany 31.12.2011			Okres porównywany 30.06.2011		
Specyfikacja	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	10 867	5 881	4 986
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE RAZEM:	-	-	-	-	-	-	10 867	5 881	4 986

4.12 Należności

12.1 - Należności	Okres bieżący 30.06.2012			Okres porównywany 31.12.2011			Okres porównywany 30.06.2011		
	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa
Należności z tytułu dostaw i usług	1 826	67	1 759	1 226	106	1 120	770	-	770
Pozostałe należności	29 951	29 800	151	30 173	29 841	332	29 841	13 450	16 391
RAZEM NALEŻNOŚCI:	31 777	29 867	1 910	31 399	29 947	1 452	30 611	13 450	17 161

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

Kwota należności z tytułu dostaw i usług dotyczy należności Spółki Chmielowskie.

4.13 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

4.13.1 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

13.1 - Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Okres bieżący 30.06.2012			Okres porównywany 31.12.2011			Okres porównywany 30.06.2011		
Specyfikacja	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa
Pożyczki udzielone	14 932	8 494	6 438	15 056	9 078	5 978	5 540	4 028	1 512
RAZEM POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE:	14 932	8 494	6 438	15 056	9 078	5 978	5 540	4 028	1 512

4.13.2 Pożyczki udzielone na koniec okresu sprawozdawczego

13.2 - Pożyczki udzielone na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość pożyczki	Saldo bilansowe na dzień 30.06.2011 zł
Euroconstruction Sp. z o.o.	4 545	5 344
Chmielowskie Sp. z o.o.	3 650	4 343
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	0	5
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	702	742
X-press Couriers(dawniej Data Logistics) Sp. z o.o.	1 210	1 297
Forest Hill	50	51
Duncon Bikes Sp. z o.o.	2 607	3 093
Pan Piotr Dunin	45	57

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

4.14 Kapitał

4.14.1 Kapitał własny

14.1 - Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień	
	30.06.2012	31.12.2011
Seria A- uprzywilejowane	1 607 567	1 607 567
Seria A - zwykłe	1 922 233	1 922 233
Seria B	2 000 000	2 000 000
Seria C	2 805 425	2 805 425
Seria D	1 377 120	1 377 120
Seria F	5 500 000	5 500 000
Razem:	15 212 345	15 212 345

Na dzień 30.06.2012r. nie występują akcje zatwierdzone do emisji

4.14.2 Wartość księgowa na akcję

14.2 - Wartość księgowa na akcję i rozwodniona wartość księgowa na akcję	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Wartość księgowa (w złotych)	185 959	191 331 874	212 259
Liczba akcji zwykłych	15 212 345	15 212 345	15 212 345
Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w złotych)	12,22	12,58	13,95

Nie występują czynniki rozważniające wpływające na wartość księgową.

4.15 Rezerwy

4.15.1 Rezerwy długoterminowe

4.15.2 Rezerwy długoterminowe – zmiany stanu

4.15.3 Rezerwy krótkoterminowe – zmiany stanu

Pozycje rezerw stanowią pozycje nieznaczające, lub nie występują.

4.16 Kredyty i pożyczki

W okresie I półrocza 2012r. TUP S.A. nie była stroną umów kredytowych.

Jako podmiot dominujący Grupy Kapitałowej, Spółka udzielała pożyczek podmiotom zależnym.

Informacje o stanie umów pożyczek udzielonych zawarto w nocie 4.13.2, Pożyczki udzielone na koniec okresu sprawozdawczego.

TUP S.A. posiada zaciągniętą w okresach poprzednich pożyczkę od spółki zależnej TUP Property S.A. Saldo na dzień 30.06.2012r. wynosi 986 tys. zł.

4.17 Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi

17.1 - Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi nie objętymi konsolidacją za rok obrotowy					
	Objęte konsolidacją			Nie objęte konsolidacją	
	Dominująca	Zależne	Inne powiązane	Zależne	Inne powiązane
Sprzedaż netto (bez PTiU)	-	894	-	-	-
Zakupy netto (bez PTiU)	-	(12)	-	-	-
Przychody z tyt. odsetek	-	378	-	-	-
Koszty z tyt. odsetek	-	(34)	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	11 782	-	-	-
Pożyczki otrzymane	-	(986)	-	-	-
Należności krótkoterminowe	-	1 869	-	-	-
Należności długoterminowe	-	-	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	-	(1)	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	-	(200)	-	-	-

4.18 Gwarancje i poręczenia

18.1 - Gwarancje i poręczenia udzielone	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Dla jednostek powiązanych	250 027	259 013	230 373
gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek	246 247	255 233	230 373
gwarancje należytego wykonania umów	3 780	3 780	-
Dla pozostałych jednostek	148	153	-
pozostałe gwarancje i poręczenia	148	153	-
RAZEM GWARANCJE I PORĘCZENIA UDZIELONE	250 175	259 166	230 373

4.19 Instrumenty finansowe według kategorii

19.1 -Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Aktywa finansowe	188 105	193 484	217 243
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	179 746	186 039	193 549
Pożyczki i należności własne wyceniane w amortyzowanym koszcie	6 588	6 310	22 889
Należności własne wyceniane w nominale	1 760	1 120	770
Środki pieniężne	11	15	35
Zobowiązania finansowe	2 211	2 256	5 161
Zobowiązania wyceniane w amortyzowanym koszcie	986	990	984
Zobowiązania handlowe i inne wyceniane w nominale	1 225	1 266	4 177

4.20 Informacje o istotnych transakcjach i zobowiązaniach dotyczących rzeczowych aktywów trwałych

W okresie sprawozdawczym nie realizowano istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych. Nie wystąpiły także zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

V ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP ZA I PÓŁROCZE 2012R.

5.1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (z rachunkiem kosztów w wariantcie kalkulacyjnym)				
Wyszczególnienie	Nota obj.	SCD za okres: 01-01-2012 30-06-2012	SCD za okres: 01-01-2011 31-12-2011	SCD za okres: 01-01-2011 30-06-2011
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	<u>1</u>	9 250	25 185	12 411
Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów	<u>2</u>	(3 652)	(11 896)	(6 046)
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY		5 598	13 289	6 365
Koszty sprzedaży		(328)	(2 066)	(658)
Koszty ogólnego zarządu		(1 462)	(9 356)	(4 671)
ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY		3 808	1 867	1 036
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych		(5 368)	17 292	20 389
Odpis ujemnej / (dodatniej) wartości firmy	<u>10</u>	(774)	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	<u>4</u>	219	3 770	403
Pozostałe koszty operacyjne	<u>5</u>	(1 434)	(6 193)	(3 311)
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		(3 549)	16 736	18 517
Przychody finansowe	<u>6</u>	3 001	1 447	1 396
Koszty finansowe	<u>7</u>	(2 113)	(31 352)	(3 724)
Udział w zyskach i stratach jednostek rozliczanych metodą praw własności		(36)	94	115
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		(2 697)	(13 075)	16 304
Podatek dochodowy bieżący		1	-	-
Podatek dochodowy odroczone	<u>9</u>	(173)	(2 839)	(4 438)
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ		(2 869)	(15 914)	11 866
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		(178)	(401)	(402)
Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej		(68)	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO		(3 115)	(16 315)	11 464
Zysk (strata) netto okresu przypadające udziałowcom niekontrolującym		(33)	36	31
Zysk (strata) netto okresu przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		(3 082)	(16 351)	11 433
Pozostałe dochody				
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM		-	-	-
Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem			-	-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU		-	-	-
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM		(3 115)	(16 315)	11 464
w tym przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		(3 082)	(16 351)	11 433
w tym przypadające udziałowcom niekontrolującym		(33)	36	31

5.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa				
Wyszczególnienie	Nota obj.	SSF na dzień 30-06-2012	SSF na dzień 31-12-2011	SSF na dzień 30-06-2011
AKTYWA TRWAŁE		232 262	245 644	285 534
Rzeczowe aktywa trwałe		1 962	1 831	2 273
Nieruchomości inwestycyjne		222 360	230 788	269 478
Wartości niematerialne i prawne		7	66	75
Wartość firmy	10	1 321	4 337	4 337
Akcje i udziały		568	597	618
- w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności		568	597	618
Należności długoterminowe		17	121	120
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	11	-	-	1 837
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	6 027	7 904	6 796
Pozostałe aktywa trwałe		-	-	-
AKTYWA OBROTOWE		42 161	40 337	27 740
Zapasy	12	36 305	34 892	7 294
Należności z tytułu dostaw i usług	13	928	2 479	2 231
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	13	-	-	-
Pozostałe należności	13	499	524	17 477
Pozostałe aktywa finansowe	14	1 800	1 800	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		2 270	528	461
Rozliczenia międzyokresowe		359	114	275
AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY		5 067	19	158
Rzeczowe aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		493	19	156
Inne aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		4 574	-	2
Aktywa razem :		279 490	286 000	313 432

5.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa				
Wyszczególnienie	Nota obj.	SSF na dzień 30-06-2012	SSF na dzień 31-12-2011	SSF na dzień 30-06-2011
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		175 758	178 867	207 082
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ		175 726	178 802	207 022
Kapitał podstawowy		15 212	15 212	15 212
Kapitał zapasowy z emisji akcji		117 523	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego		141 887	156 393	156 393
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego		1 235	1 235	1 235
Kapitał z aktualizacji wyceny		739	739	739
Kapitał rezerwowy		-	307	307
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		(97 788)	(96 256)	(95 820)
Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		(3 082)	(16 351)	11 433
KAPITAŁ PRZYPISANY UDZIAŁOWCOM NIEKONTROLUJĄCYM		32	65	60
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE		63 859	67 931	94 488
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	17 668	18 778	18 662
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	15	51	53	55
- w tym: długoterminowe		51	47	55
Pozostałe rezerwy	15	50	54	50
- w tym: długoterminowe		5	-	-
Oprocentowane kredyty i pożyczki	16	40 693	45 494	73 428
Inne zobowiązania finansowe		2 482	1 673	280
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		2 915	1 879	2 013
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE		37 955	39 202	11 862
Kredyty i pożyczki		31 737	33 324	3 909
Inne zobowiązania finansowe		242	388	189
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		1 219	2 448	2 922
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-	-
Pozostałe zobowiązania		3 459	1 978	4 828
Przychody przyszłych okresów		1 298	1 064	14
ZOBOWIĄZANIA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY		1 918	-	-
Pasywa razem :		279 490	286 000	313 432

5.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)				
Wyszczególnienie	Nota obj.	RPP za okres: 01-01-2012 30-06-2012	RPP za okres: 01-01-2011 31-12-2011	RPP za okres: 01-01-2011 30-06-2011
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(2 697)	(13 075)	16 304
Korekty razem		5 579	16 406	(13 824)
Udział w wyn.finans.jednostek wycenianych metodą praw własności		36	(111)	(115)
Amortyzacja		247	660	340
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(2 715)	8 583	637
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		1 393	3 235	1 450
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		7 779	(11 751)	(18 111)
Zmiana stanu rezerw		(1 480)	(2 815)	(3 882)
Zmiana stanu zapasów		(2 877)	(1 849)	(765)
Zmiana stanu należności		(236)	8 776	(211)
Zmiana stanu zob.krótkoterm., z wyjątkiem zobowiązań finansowych		2 762	5 394	3 754
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		1 841	1 300	1 215
Podatek dochodowy do zwrotu (zapłaty)		339	5 046	5 175
Zapłacony podatek dochodowy		-	94	94
Inne korekty		(1 510)	(155)	(3 405)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		2 882	3 331	2 480
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ				
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		(23)	(21)	(3)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych		-	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(103)	(173)	(52)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		193	245	112
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(132)	(948)	(232)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		4 004	9 914	325
Wydatki na nabycie instr.kapitał.w jedn.zależnych i stowarzyszonych		-	(112)	(66)
Pożyczki udzielone		-	(10)	(10)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		-	42	42
Otrzymane odsetki		-	9	9
Inne wpływy / (wydatki) inwestycyjne		622	10	9
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		4 561	8 956	134
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ				
Wpływy netto z tytułu emisji akcji, wydania udziałów i dopłat wspólników		-	150	-
Spłaty kredytów i pożyczek		(3 670)	(8 686)	(1 970)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(114)	(158)	(84)
Odsetki zapłacone		(1 494)	(3 415)	(1 575)
Inne wydatki finansowe		(423)	(640)	(275)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(5 701)	(13 510)	(3 904)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM		1 742	(1 223)	(1 290)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		1 742	(1 223)	(1 290)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		528	1 751	1 751
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		2 270	528	461

5.5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym				
Wyszczególnienie	Nota obj.	ZZwKW za okres: 01-01-2012 30-06-2012	ZZwKW za okres: 01-01-2011 31-12-2011	ZZwKW za okres: 01-01-2011 30-06-2011
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		(14 506)	34 434	34 434
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego na koniec okresu		141 887	156 393	156 393
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	177
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego na koniec okresu		1 235	1 235	1 235
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		739	1 283	1 283
Aktualizacja wyceny rzeczowego majątku trwałego		-	(544)	(544)
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu		739	739	739
Kapitał rezerwowy na początek okresu		307	307	307
Podział wyniku finansowego		(307)	-	-
Kapitał rezerwowy na koniec okresu		-	307	307
Kapitał z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń na początek okresu		-	-	-
Kapitał z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń na koniec okresu		-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek powiązanych na początek okresu		-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek powiązanych na koniec okresu		-	-	-
Nie podzielony wynik finansowy z okresów ubiegłych na początek okresu		(112 607)	(61 170)	(61 170)
Skutki zmian polityki rachunkowości		7	-	-
Skutki ujętych błędów		-	120	-
Wyplacone dywidendy		-	(761)	(761)
Przeniesienia na inne pozycje kapitałów własnych		14 812	(34 448)	(33 889)
Zmiany kapitału przypadające udziałowcom niekontrolującym		-	3	-
Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych na koniec okresu		(97 788)	(96 256)	(95 820)
Wynik netto roku obrotowego przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		(3 082)	(16 351)	11 433
Kapitał mniejszości na początek roku obrotowego		65	(119)	(119)
Wynik roku obrotowego przypadający mniejszości		(33)	35	31
Zmiana udziałów mniejszości wynikająca z nabycia dod. akcji		-	150	150
Udział mniejszości w innych zmianach kapitału (innych niż wynik finansowy)		-	(1)	(2)
Kapitał mniejszości na koniec okresu		32	65	60
Kapitał własny na koniec okresu		175 758	178 867	207 082

VI NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1 Przychody ze sprzedaży

1.1 - Przychody ze sprzedaży	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Przychody ze sprzedaży produktów	-	25	834
Przychody ze sprzedaży usług	9 234	24 977	11 425
Przychody ze sprzedaży towarów	16	178	152
Przychody ze sprzedaży materiałów	-	5	-
RAZEM PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	9 250	25 185	12 411

6.2 Koszty w układzie rodzajowym

2.1 - Koszty według rodzaju	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Amortyzacja	(145)	(660)	(340)
Zużycie materiałów i energii	(1 217)	(2 497)	(1 254)
Usługi obce	(2 109)	(9 752)	(4 933)
Podatki i opłaty	(734)	(1 424)	(720)
Wynagrodzenia	(827)	(7 453)	(3 453)
Świadczenia na rzecz pracowników	(406)	(937)	(493)
Pozostałe koszty rodzajowe	(119)	(441)	(224)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(16)	(202)	(147)
RAZEM KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	(5 573)	(23 366)	(11 564)
Korekty:		-	-
Zmiana stanu produktów	131	48	189
RAZEM KOSZTY OPERACYJNE	(5 442)	(23 318)	(11 375)

Zgodnie z MSR 1 Grupa Kapitałowa, która prezentuje swój rachunek wyników w układzie funkcjonalnym (kalkulacyjnym), ujawnia dodatkowe informacje na temat kosztów w układzie rodzajowym. Największe pozycje kosztowe to wynagrodzenia oraz usługi obce.

6.3 Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych

W sprawozdaniu skonsolidowanym nota nie występuje

6.4 Pozostałe przychody operacyjne

4.1 - Pozostałe przychody operacyjne	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	58	-	-
Rozwiązanie rezerw	66	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących, w tym:	48	821	68
- rzeczowych aktywów trwałych	-	79	-
- należności z tytułu dostaw i usług	48	714	68
- zapasów	-	28	-
Odpisanie zobowiązań przedawnionych	2	921	14
Zwrot VAT z zagranicy	3	125	-
Wzrost wartości nieruchomości	(36)	278	-
Inne	78	1 625	321
RAZEM POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	219	3 770	403

6.5 Pozostałe koszty operacyjne

5.1 - Pozostałe koszty operacyjne	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	(15)	(10)
Zawiązanie rezerw	-	-	(200)
Utworzenie odpisów aktualizujących, w tym:	(1 281)	(4 339)	(2 430)
- rzeczowych aktywów trwałych	-	(358)	-
- należności z tytułu dostaw i usług	(31)	(329)	(185)
- zapasów	-	-	(18)
- innych aktywów	(1 250)	(3 652)	(2 227)
Odpisane należności nieściągalne	-	(1)	-
Odpisy wartości aktywów na poziomie konsolidacji	-	(5)	-
Darowizny	-	(25)	(25)
Zaniechane inwestycje	-	(817)	-
Niezawinione niedobory i szkody	-	(100)	-
Odpis kosztów inwestycji	-	(200)	(261)
Inne	(153)	(691)	(385)
RAZEM POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	(1 434)	(6 193)	(3 311)

Odpisy aktualizujące z tytułu innych aktywów dotyczą przede wszystkim Spółki Forest Hill, która wystąpiła o przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu na prawo własności. Spółka utworzyła rezerwę z tytułu spodziewanych kosztów przekształcenia.

6.6 Przychody finansowe

6.1 - Przychody finansowe	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Odsetki zarachowane	150	1 438	1 194
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	2 809	-	-
Dywidendy otrzymane	-	9	9
Wycena IRS	-	-	193
Pozostałe	2	-	-
RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE	3 001	1 447	1 396

Kwota nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi odnosi się głównie do wyceny kredytu zaciągniętego w latach ubiegłych przez TUP Property S.A.

6.7 Koszty finansowe

7.1 - Koszty finansowe	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Odsetki naliczone	(1 329)	(3 124)	(1 445)
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	-	(8 212)	(476)
Utworzenie odpisów aktualizujących aktyw finansowe inne niż należności z tytułu dostaw i usług	-	(17 841)	(1 450)
Prowizje od kredytów	(118)	(159)	-
Koszty IRS	(344)	(504)	(275)
Wycena IRS	(322)	(1 512)	-
Pozostałe	-	-	(78)
RAZEM KOSZTY FINANSOWE	(2 113)	(31 352)	(3 724)

Na koszty finansowe składają się przede wszystkim odsetki zapłacone od udzielonych kredytów bankowych oraz wycena instrumentu finansowego IRS.

6.8 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne znajdują się w posiadaniu spółek TUP Property S.A. oraz Chmielowskie Sp. z o.o. a także spółek zależnych od TUP Property tj. Forest Hill Sp. z o.o. i Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. Nieruchomości te z uwzględnieniem opisu i metody wyceny zostały przedstawione w punkcie 4.10 (Akcje i udziały) jednostkowego sprawozdania finansowego TUP S.A. w części poświęconej wycenie nieruchomości.

Wycena nieruchomości wpływa na wartość ww. portfela spółek, która znajduje odzwierciedlenie w wyniku finansowym TUP S.A.

6.9 Odroczony podatek dochodowy

9.1 - Odroczony podatek dochodowy	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Aktywo z tytułu ODPD	Wartość	Wartość	Wartość
Stan na początek okresu	7 904	9 310	9 310
Zmiana	(1 877)	(1 406)	(2 514)
AKTYWO Z TYTUŁU ODPD	6 027	7 904	6 796
Rezerwa z tytułu ODPD	Wartość	Wartość	Wartość
Stan na początek okresu	18 778	16 508	16 508
Zmiana	(1 110)	2 270	2 154
REZERWA Z TYTUŁU ODPD	17 668	18 778	18 662

6.10 Wartość firmy

10.1 - Wartość firmy	Okres bieżący 30.06.2012			Okres porównywany 31.12.2011			Okres porównywany 30.06.2011		
	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa
Odpisy dodatniej wartości firmy	4 703	(3 382)	1 321	4 703	(366)	4 337	4 703	(366)	4 337
X-press Couriers Sp. z o.o.	4 703	(3 382)*	1 321	4 703	(366)	4 337	4 703	(366)	4 337
Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RAZEM WARTOŚĆ FIRMY:	4 703	(3 382)	1 321	4 703	(366)	4 337	4 703	(366)	4 337

*Kwota (3 382) składa się z następujących pozycji:

(775) tys. zł – tytułem ujęcia dodatkowego odpisu wartości firmy, na skutek przeprowadzonego testu na utratę wartości
(2 241) tys. zł – wartość firmy przeniesiona do aktywów przeznaczonych do sprzedaży

(366) tys. zł – tytułem odpisów aktualizujących w poprzednich okresach

Z rozliczenia nabycia spółki X-Press Couriers, które nastąpiło 4 lipca 2008 roku powstała dodatnia wartość firmy w kwocie 4 703 tys. zł. Test na utratę wartości przeprowadzone w poprzednich okresach wykazały utratę wartości tej pozycji aktywów w kwocie 366 tys. zł i konieczność dokonania częściowego odpisu wartości firmy w wyniku skonsolidowanym.

Z uwagi na odnotowanie straty poniesionej na transakcji sprzedaży pakietu większościowego udziałów X-press Couriers oraz na wycenie pozostałej części udziałów w portfelu TUP Spółka stwierdziła przesłanki utraty wartości dodatniej wartości firmy. Przeprowadziła więc test kierując się parametrami określonymi w Umowie Inwestycyjnej z dnia 5 lipca 2012r., przyjmując do kalkulacji następujące parametry:

- wycenę udziałów Spółki na dzień 31.12.2012r. w kwocie 6 310 tys. zł
- cenę sprzedaży udziałów w wyniku ww. transakcji w wysokości 2 000 tys. zł
- liczbę udziałów, których właścicielem pozostaje TUP S.A. po realizacji transakcji (12 854 szt.)

Na skutek przeprowadzonego testu Zarząd zdecydował się ująć dodatkowy odpis na wartość firmy w kwocie 775 tys. zł.

6.11 Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

11.1 - Pozost. długoterm. akt. finansowe	Okres bieżący 30.06.2012			Okres porównywany 31.12.2011			Okres porównywany 30.06.2011		
	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa
Aktywa utrzymywane do term. wymagalności	-	-	-	-	-	-	1 800	-	1 800
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez SCD	-	-	-	-	-	-	37	-	37
POZOSTAŁE DŁUGOTERM. AKT. FINANSOWE RAZEM:	-	-	-	-	-	-	1 837	-	1 837

6.12 Zapasy

12.1 -Zapasy	Okres bieżący 30.06.2012			Okres porównywany 31.12.2011			Okres porównywany 30.06.2011		
	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa
Materiały	104	25	79	106	25	81	32	-	32
Półprodukty i produkcja w toku	35 560	-	35 560	34 689	-	34 689	7 172	-	7 172
Wyroby gotowe	2	2	-	2	2	-	-	-	-
Towary	678	12	666	135	13	122	90	-	90
RAZEM ZAPASY:	36 344	39	36 305	34 932	40	34 892	7 294	-	7 294

Pozycja półprodukty i produkcja w toku odnosi się głównie do części nieruchomości pod Siewierzem, na której realizowana jest budowa Eko-Miasteczka.

6.13 Należności

13.1 - Należności	Okres bieżący 30.06.2012			Okres porównywany 31.12.2011			Okres porównywany 30.06.2011		
	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa
Należności z tytułu dostaw i usług	1 085	157	928	2 789	310	2 479	2 942	711	2 231
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	121	-	121	299	-	299	484	-	484
Pozostałe należności	31 498	31 120	378	31 385	31 160	225	31 670	14 677	16 993
RAZEM NALEŻNOŚCI:	32 704	31 277	1 427	34 473	31 470	3 003	35 096	15 388	19 708

W IV kwartale 2011r. Zarząd dokonał odpisów aktualizujących należność stanowiącą pozostałą część wierzytelność w postaci drugiej części ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park. Na dzień 30 czerwca 2012 roku należność od Modena Park w kwocie 29 901 tys. zł. w sprawozdaniu finansowym odpisana jest w 100%.

6.14 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

14.1 - Pozost. krótkoterm. akt.finansowe	Okres bieżący 30.06.2012			Okres porównywany 31.12.2011			Okres porównywany 30.06.2011		
Specyfikacja	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa
Pożyczki udzielone	3 150	3 150	-	3 112	3 112	-	2 906	2 906	-
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	1 800	-	1 800	1 800	-	1 800	-	-	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez SCD	-	-	-	-	-	-	2	-	2
RAZEM POZOSTAŁE KRÓTKOTERM AKT.FINANSOWE:	4 950	3 150	1 800	4 912	3 112	1 800	2 908	2 906	2

Odpis aktualizujący pożyczki dotyczy utworzonej rezerwy na pożyczki udzielone w poprzednich okresach Spółce Duncon Bikes Sp. z o.o., w związku z uchwałą NWZ Spółki dotyczącą zaniechania działań rozwojowych oraz sprzedaży zapasów magazynowych.

6.15 Rezerwy

Kwoty rezerw uznano za nieznaczące i odstąpiono od prezentowania not.

6.16 Kredyty i pożyczki

16.1 - Kredyty i pożyczki na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość kredytu w PLN	Saldo w PLN	Waluta kredytu	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
kredyt inwestycyjny DZ Bank	40 693	40 693	EUR	euribor 3M+2,2%	24.06.2020
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	40 693	40 693			
Krótkoterminowe					
kredyt inwestycyjny DZ Bank - rata do spłaty w ciągu 12 miesięcy	1 788	1 788	EUR	euribor 3M+2,2%	24.06.2020
kredyt inwestycyjny BZ WBK - rata do spłaty w ciągu 12 miesięcy	29 982	29 982	EUR	euribor 1M+3,5%	30.12.2012
prowinzje od kredytów rozliczane w czasie	(33)	(33)	PLN	-	-
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	31 737	31 737			

6.17 Transakcje z podmiotami powiązanymi

17.1 - Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi objętymi konsolidacją za rok obrotowy	Okres bieżący 30.06.2012			Okres porównywany 31.12.2011			Okres porównywany 30.06.2011		
	Objęte konsolidacją			Objęte konsolidacją			Objęte konsolidacją		
	Dominująca	Zależne	Inne powiązane	Dominująca	Zależne	Inne powiązane	Dominująca	Zależne	Inne powiązane
Sprzedaż netto (bez PTiU)	897	12	14	5 426	24	1 882	12	1 736	215
Zakupy netto (bez PTiU)	(12)	(897)	(14)	(24)	(5 426)	(1 882)	(1 736)	(12)	(215)
Przychody z tytułu odsetek	378	34	-	833	66	1	33	397	1
Koszty z tytułu odsetek	(34)	(378)	-	(66)	(833)	(1)	(397)	(33)	(1)
Pożyczki udzielone	11 782	986	-	11 944	953	-	984	13 501	-
Pożyczki otrzymane	(986)	(11 782)	-	(953)	(11 944)	-	(13 501)	(984)	-
Należności krótkoterminowe	1 869	1	2 377	1 426	200	2 447	-	894	2 695
Należności długoterminowe	-	200	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	(1)	(1 869)	(2 377)	(200)	(1 426)	(2 447)	(894)	-	(2 695)
Zobowiązania długoterminowe	(200)	-	-	-	-	-	-	-	-

Nie występują transakcje z podmiotami powiązanymi nie objęte konsolidacją

Wszystkie transakcje zawierane pomiędzy Spółkami z Grupy Kapitałowej dokonywane były na warunkach rynkowych.

W notcie o transakcjach powiązanych wykazane są wartości wszystkich transakcji dokonanych pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej oraz salda poszczególnych rozrachunków.

Objaśnienie poszczególnych kolumn w części: Objęte konsolidacją

- W kolumnie „Dominująca” wykazane są transakcje wszystkich spółek ze spółką dominującą (TUP S.A.)
- W kolumnie „Zależne” wykazane są transakcje TUP S.A. ze wszystkimi jednostkami zależnymi podlegającymi konsolidacji
- W kolumnie „Inne powiązane” wykazane są transakcje spółek zależnych od spółki TUP S.A. pomiędzy sobą.

6.18 Należności i zobowiązania pozabilansowe (warunkowe)

18.1 - Gwarancje i poręczenia udzielone	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Dla jednostek powiązanych	509 039	259 013	230 373
gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek	501 479	255 233	230 373
gwarancje należytego wykonania umów	7 560	3 780	-
Dla pozostałych jednostek	148	153	-
pozostałe gwarancje i poręczenia	148	153	-
RAZEM GWARANCJE I PORĘCZENIA UDZIELONE	509 187	259 166	230 373

Kwota gwarancji obejmuje głównie gwarancje udzielone przed TUP S.A. spółce TUP Property S.A. w związku z zaciągniętymi w poprzednich okresach kredytami bankowymi.

6.19 Instrumenty finansowe

19.1 - Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Aktywa finansowe	7 883	6 049	22 746
Aktywa wyceniane w wartości godziwej lub met. praw własności przez rachunek zysków i strat	568	597	618
Pożyczki i należności własne wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 800	-	16 430
Należności własne wyceniane w nominale	1 445	3 124	3 437
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	1 800	1 800	1 800
Środki pieniężne	2 270	528	461
Zobowiązania finansowe	85 022	88 124	87 569
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	1 988	1 666	-
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	74 142	79 213	77 805
Zobowiązania handlowe i inne wyceniane w nominale	8 892	7 245	9 764

VII SEGMENTY OPERACYJNE

Grupa 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 holding – dotyczy spółki TUP
- segment sport i rekreacja – dotyczy spółki Port Jachtowy Nieporęt
- segment działalności sprzedanej – dotyczy: X-press Couriers
- segment działalności zaniechanej – dotyczy spółki Euroconstruction z uwagi na zakończenie działalności.

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

Szczegółowe informacje dotyczące kosztów i przychodów odsetkowych zaprezentowane zostały w notach objaśniających 6.1 i 7.1. Koszty odsetkowe dotyczą głównie segmentu nieruchomości.

Informacje finansowe dotyczące poszczególnych segmentów działalności zaprezentowano w poniższych tabelach:

Za okres 01.01.2012-30.06.2012 lub na dzień 30.06.2012	Działalność kontynuowana			Razem	Działalność niekontynuowana		Eliminacje	Ogółem
	Nieruchomości	Sport i rekreacja	Holding		Sprzedana	Zaniechana		
Przychody								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	8 658	854	1 061	10 573	-	-		10 573
Sprzedaż między segmentami				-			(1 323)	(1 323)
Przychody segmentu ogółem	8 658	854	1 061	10 573	-	-	(1 323)	9 250
Wynik								
Zysk (strata) ze sprzedaży	3 839	89	(1 073)	2 855	-	(42)	995	3 808
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	(993)	-	(4 546)	(5 539)	-	-	5 539	-
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(5 368)	-	-	(5 368)	-	-		(5 368)
Odpis ujemnej / (dodatniej) wartości firmy	-	-	-	-	-	-	(775)	(775)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(1 120)	16	(255)	(1 359)	-	-	142	(1 217)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3 642)	105	(5 871)	(9 408)	-	(42)	5 901	(3 549)
Wynik na działalności finansowej netto	630	(45)	498	1 083	-	-	(195)	888
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-	(36)	(36)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 012)	60	(5 373)	(8 325)	-	(42)	5 670	(2 697)
Podatek dochodowy	416	(14)	-	402	-	-	(573)	(171)
Wynik na działalności sprzedanej/zaniechanej	-	-	-	-	(105)	(179)	37	(247)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(2 596)	46	(5 373)	(7 923)	(105)	(221)	5 134	(3 115)
Aktywa i zobowiązania								
Aktywa trwałe	251 170	2 072	181 726	434 968	-	832	(203 538)	232 262
Aktywa obrotowe	48 427	508	8 394	57 329	-	39	(15 207)	42 161
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	2 815	20	2 232	5 067
Aktywa ogółem	299 597	2 580	190 120	492 297	2 815	891	(216 513)	279 490
Kapitały własne	192 011	649	185 960	378 620	(403)	(4 562)	(197 897)	175 758
Zobowiązania długoterminowe	61 946	739	1 934	64 619	-	44	(804)	63 859
Zobowiązania krótkoterminowe	45 640	1 192	2 226	49 058	3 218	5 409	(17 812)	39 873
Zobowiązania i kapitały ogółem	299 597	2 580	190 120	492 297	2 815	891	(216 513)	279 490
Pozostałe informacje dotyczące segmentu								
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe, WNiP i nieruchomości	(259)	(87)	(13)	(359)	(25)	-	126	(258)
Amortyzacja	(42)	(62)	(41)	(145)	(101)	-	101	(145)

Za okres 01.01.2011-30.06.2011 lub na dzień 30.06.2011	Działalność kontynuowana			Razem	Działalność niekontynuowana		Eliminacje	Ogółem
	Nieruchomości	Sport i rekreacja	Holding		Sprzedana	Zaniechana		
Przychody								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	8 165	833	89	9 087	3 324	-	-	12 411
Sprzedaż między segmentami	136	1	781	918	4	-	(922)	-
Przychody segmentu ogółem	8 301		1 704	10 005	3 328	-	(922)	12 411
Wynik								
Zysk (strata) ze sprzedaży	2 715	121	(1 790)	1 046	220	-	(230)	1 036
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	(3 555)	-	17 007	13 452	-	-	(13 452)	-
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	20 761	-	(395)	20 366	-	-	23	20 389
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(1 185)	15	(5 596)	(6 766)	2	-	3 856	(2 908)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 736	136	9 238	28 110	222	-	(9 815)	18 517
Wynik na działalności finansowej netto	(2 090)	(83)	685	(1 488)	(54)	-	(786)	(2 328)
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej	-	-	115	115	-	-	-	115
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 646	54	10 037	26 737	168	-	(10 601)	16 304
Podatek dochodowy	(585)	(13)	-	(598)	(24)	(815)	(3 001)	(4 438)
Wynik na działalności sprzedanej/zaniechanej	-	-	-	-	-	(402)	-	(402)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	16 061	41	10 037	26 139	144	(1 217)	(13 602)	11 464
Aktywa i zobowiązania								
Aktywa trwałe	301 914	1 770	201 858	505 542	1 171	17	(221 196)	285 534
Aktywa obrotowe	13 144	264	18 758	32 166	1 474	543	(6 443)	27 740
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	158	-	158
Aktywa ogółem	315 058	2 034	220 616	537 708	2 645	718	(227 639)	313 432
Kapitały własne	208 752	(906)	212 386	420 232	(336)	(6 883)	(205 931)	207 082
Zobowiązania długoterminowe	96 812	2 340	4 017	103 169	90	5 241	(14 011)	94 489
Zobowiązania krótkoterminowe	9 494	600	4 213	14 307	2 891	2 360	(7 697)	11 861
Zobowiązania i kapitały ogółem	315 058	2 034	220 616	537 708	2 645	718	(227 639)	313 432
Pozostałe informacje dotyczące segmentu								
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe, WNiP i nieruchomości	(883)	(15)	(5)	(903)	(14)	-	630	(287)
Amortyzacja	(65)	(61)	(100)	(226)	(114)	-	-	(340)

VIII ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

TUP prowadzi strategię zarządzania ryzykiem finansowym polegającą na ograniczaniu do minimum ryzyka mającego wpływ na działalność podmiotów wchodzących w skład portfela inwestycyjnego. Istotnym elementem tego procesu jest monitoring ryzyk w odniesieniu do osiąganych dochodów z prowadzonej działalności w poszczególnych segmentach rynku, w których realizują działalność poszczególne spółki oraz monitoring poziomu kapitału, który może zapewnić bezpieczeństwo prowadzonych przedsięwzięć o danym poziomie ryzyka.

Opis ryzyk i zagrożeń zamieszczono w sprawozdaniu Zarządu z działalności w I półroczu 2012r. dziale II w punkcie 2 Ryzyka i zagrożenia oraz zarządzanie ryzykiem finansowym.

IX INFORMACJE O PODSTAWIE SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Sprawozdanie finansowe za I półrocze 2012r. zostało sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259 z 2009 r.) oraz Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) a także związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej.

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

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

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

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

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej TUP za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku.

W niniejszym półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak te zastosowane w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok 2011.

9.3. 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 niezatwierdzony 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 niezatwierdzony 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.

9.4. Zasady konsolidacji sprawozdań finansowych Grupy

Jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej TUP zostały objęte konsolidacją metodą pełną. Za jednostkę zależną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej TUP uznaje się jednostkę, w której TUP S.A. w pełni kieruje polityką finansową i operacyjną w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych. W ocenie zdolności do pełnienia kontroli uwzględnia się prawa głosu w danej jednostce, przyjmując osiągnięcie 51% udziału w głosach jako wyznacznik posiadania kontroli w jednostce.

Wyjątek stanowi konsolidacja metodą pełną spółki Kino-Centrum Fordon Sp. z p.o., w której TUP Property S.A. posiada 50% głosów na Walnym Zgromadzeniu. TUP uznaje, że sprawuje kontrolę nad Spółką ponieważ dysponuje przewagą głosów na posiedzeniach Zarządu gdyż:

- Na posiedzeniach Zarządu TUP reprezentowany jest przez Prezesa powoływanego spośród dwóch kandydatów wskazanych przez TUP S.A. i mającego głos decydujący w przypadkach oddania równej ilości głosów

- Drugi Członek Zarządu powoływany jest spośród dwóch kandydatów wskazanych przez miasto Bydgoszcz

- Uchwały Wspólników i Rady Nadzorczej wymagają zgodnego współdziałania stron przy ich podejmowaniu – zapadając większością odpowiednio 4/5 i 3/4 głosów oddanych.

Powyższy fakt stanowi przesłankę, że TUP posiada zdolność do kierowania polityką finansową i operacyjną tej jednostki, w celu osiągania korzyści ekonomicznych z jej działalności

(MSR 27.13 pkt. d)

W celu zapewnienia prawidłowej prezentacji danych skonsolidowanych tak, jakby Grupa Kapitałowa stanowiła pojedynczą jednostkę gospodarczą stosuje się wyłączenia, którym podlegają wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty, w tym niezrealizowane marże handlowe, pomiędzy podmiotami powiązanymi objętymi konsolidacją.

Jednostki stowarzyszone podlegają konsolidacji metodą praw własności. Jednostką stowarzyszoną jest podmiot, na którego działalność TUP S.A. wywiera znaczący wpływ, co przyjmuje się przez posiadanie co najmniej 20% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Przy konsolidacji metodą praw własności nie stosuje się wyłączeń z tytułu transakcji pomiędzy firmami powiązanymi oraz eliminacji wzajemnych należności i zobowiązań. W wyniku skonsolidowanym uwzględnia się procentowy udział jednostki dominującej w wyniku jednostki stowarzyszonej, który odpowiednio powiększa lub pomniejsza wartość aktywa (inwestycji).

9.5. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 8 sierpnia 2012 r.

9.6. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Dane zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w tysiącach złotych polskich (PLN) chyba, że w treści zaznaczono inaczej. Polski Złoty stanowi walutę funkcjonalną i walutę sprawozdawczą w Grupie Kapitałowej. Zaokrąglenia realizowane są zgodnie z zasadami arytmetyki na tych pozycjach sprawozdania, dla których błąd wprowadzony przez zaokrąglenie będzie najmniejszy.

9.7. Prezentowane okresy sprawozdawcze

Sprawozdanie zostało sporządzone za okres 01.01.2012r. – 30.06.2012r. i zawiera porównywalne dane finansowe za okres 01.01.2011r. - 30.06.2011r. oraz na dzień 31.12.2011r.

9.8. Miejsce prowadzenia działalności

Miejscem prowadzenia działalności jednostki dominującej oraz podmiotów zależnych jest Rzeczpospolita Polska.

9.9. Kontynuacja działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze 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, dlatego jej działalność prezentowana jest w sprawozdaniu finansowym jako kontynuowana.

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.

X INFORMACJE DODATKOWE

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

Przekształcenia danych porównywalnych za okres I półrocza 2011r. oraz na dzień 31.12.2011r. wynikają ze zmiany kwalifikacji X-press Couriers Sp. z o.o. z działalności kontynuowanej do działalności sprzedanej. Tabele sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z sytuacji finansowej prezentujące przekształcenie danych zaprezentowano na kolejnych stronach.

Informacje dotyczące transakcji sprzedaży udziałów Spółki zaprezentowano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności w I półroczu 2012r. oraz w punkcie 4.10.2 niniejszego sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów						
Wyszczególnienie	Opublikowany 2011-01-01 2011-06-30	Przekształcenia na dzień 2011-06-30	Przekształcony 2011-01-01 2011-06-30	Opublikowany 2011-01-01 2011-12-31	Przekształcenia na dzień 2011-12-31	Przekształcony 2011-01-01 2011-12-31
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	12 411	(3 324)	9 087	25 185	(6 862)	18 323
Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów	(6 046)	2 176	(3 870)	(11 896)	4 249	(7 647)
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	6 365	(1 148)	5 217	13 289	(2 613)	10 676
Koszty sprzedaży	(658)	396	(262)	(2 066)	1 488	(578)
Koszty ogólnego zarządu	(4 671)	503	(4 168)	(9 356)	1 043	(8 313)
ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	1 036	(249)	787	1 867	(82)	1 785
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	20 389	-	20 389	17 292	-	17 292
Pozostałe przychody operacyjne	403	(343)	60	3 770	(927)	2 843
Pozostałe koszty operacyjne	(3 311)	340	(2 971)	(6 193)	673	(5 520)
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	18 517	(252)	18 265	16 736	(336)	16 400
Przychody finansowe	1 396	(1)	1 395	1 447	(4)	1 443
Koszty finansowe	(3 724)	14	(3 710)	(31 352)	24	(31 328)
Udział w zyskach i stratach jednostek rozliczanych metodą praw własności	115	-	115	94	-	94
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	16 304	(239)	16 065	(13 075)	(316)	(13 391)
Podatek dochodowy bieżący	-	-	-	-	-	-
Podatek dochodowy odroczony	(4 438)	24	(4 414)	(2 839)	15	(2 824)
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	11 866	(215)	11 651	(15 914)	(301)	(16 215)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(402)	-	(402)	(402)	-	(402)
Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej	-	215	215	-	301	301
ZYSK (STRATA) NETTO	11 464	-	11 464	(16 316)	-	(16 316)
Zysk (strata) netto okresu przypadające udziałowcom niekontrolującym	31	-	31	36	-	36
Zysk (strata) netto okresu przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	11 433	-	11 433	(16 351)	-	(16 351)
Pozostałe dochody						
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM	-	-	-	-	-	177
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU	-	-	-	-	-	177
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM	11 464	-	11 464	(16 316)	-	(16 139)
w tym przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	11 433	-	11 433	(16 351)	-	(16 351)
w tym przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli	31	-	31	36	-	36

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa						
Wyszczególnienie	Opublikowany SSF na dzień 2011-06-30	Przekształcenia na dzień 2011-06-30	Przekształcony SSF na dzień 2011-06-30	Opublikowany SSF na dzień 2011-12-31	Przekształcenia na dzień 2011-12-31	Przekształcony SSF na dzień 2011-12-31
AKTYWA TRWAŁE	285 534	(1 170)	284 364	245 644	(1 113)	244 531
Rzeczowe aktywa trwałe	2 273	(401)	1 872	1 831	(336)	1 495
Nieruchomości inwestycyjne	269 478	-	269 478	230 788	-	230 788
Wartości niematerialne i prawne	75	(65)	10	66	(58)	8
Wartość firmy	4 337	-	4 337	4 337	-	4 337
Akcje i udziały	618	-	618	597	-	597
- w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności	618	-	618	597	-	597
Należności długoterminowe	120	(102)	18	121	(104)	17
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1 837	-	1 837	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 796	(602)	6 194	7 904	(615)	7 289
Pozostałe aktywa trwałe	-	-	-	-	-	-
AKTYWA OBROTOWE	27 740	(1 352)	26 388	40 337	(1 784)	38 553
Zapasy	7 294	(32)	7 262	34 892	(105)	34 787
Należności z tytułu dostaw i usług	2 231	(1 231)	1 000	2 479	(1 622)	857
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-	-	-	-
Pozostałe należności	17 477	(72)	17 405	524	(41)	483
Pozostałe aktywa finansowe	2	-	2	1 800	-	1 800
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	461	-	461	528	-	528
Rozliczenia międzyokresowe	275	(17)	258	114	(16)	98
AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	158	2 522	2 680	19	2 897	2 916
Rzeczowe aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	156	1 170	1 326	19	1 113	1 132
Inne aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2	1 352	1 354	-	1 784	1 784
Aktywa razem :	313 432	-	313 432	286 000	-	286 000

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa

Wyszczególnienie	Opublikowany SSF na dzień 2011-06-30	Przekształcenia na dzień 2011-06-30	Przekształcony SSF na dzień 2011-06-30	Opublikowany SSF na dzień 2011-12-31	Przekształcenia na dzień 2011-12-31	Przekształcony SSF na dzień 2011-12-31
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	207 082	-	207 082	178 867	-	178 867
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	207 022	-	207 022	178 802	-	178 802
Kapitał podstawowy	15 212		15 212	15 212		15 212
Kapitał zapasowy z emisji akcji	117 523		117 523	117 523		117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	156 393		156 393	156 393		156 393
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	1 235		1 235	1 235		1 235
Kapitał z aktualizacji wyceny	739		739	739		739
Kapitał rezerwowy	307		307	307		307
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	(95 820)		(95 820)	(96 256)		(96 256)
Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	11 433		11 433	(16 351)		(16 351)
KAPITAŁ PRZYPISANY UDZIAŁOWCOM NIEKONTROLUJĄCYM	60	-	60	65	-	65
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	94 488	(30)	94 458	67 931	(42)	67 889
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 662	(15)	18 647	18 778	(18)	18 760
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	55	-	55	53	-	53
- w tym: długoterminowe	55	-	55	47	-	47
Pozostałe rezerwy	50	-	50	54	(4)	50
Oprocentowane kredyty i pożyczki	73 428	-	73 428	45 494	-	45 494
Inne zobowiązania finansowe	280	-	280	1 673	-	1 673
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 013	(15)	1 998	1 879	(20)	1 859
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	11 862	(1 635)	10 227	39 202	(1 872)	37 330
Kredyty i pożyczki	3 909	(34)	3 875	33 324	(11)	33 313
Inne zobowiązania finansowe	189	(59)	130	388	(37)	351
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 922	(826)	2 096	2 448	(1 341)	1 107
Pozostałe zobowiązania	4 828	(716)	4 112	1 978	(483)	1 495
Przychody przyszłych okresów	14	-	14	1 064	-	1 064
ZOBOWIĄZANIA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	-	1 665	1 665	-	1 914	1 914
Pasywa razem :	313 432	-	313 432	286 000	-	286 000

10.2 Wydarzenia po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji i ich wpływ na wynik finansowy

Spółka i Grupa Kapitałowa ujęły w wyniku finansowym za I półrocze 2012r. następujące zdarzenia:

- sprzedaż znaczącego pakietu udziałów Spółki X-press Couriers,
- Spółka Forest Hill wystąpiła o przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu na prawo własności. Spółka utworzyła rezerwę z tytułu spodziewanych kosztów przekształcenia.

Pozostałe wydarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym, a nie miały wpływu na wynik finansowy, zostały opisane w sprawozdaniu zarządu z działalności.

10.3 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki

Niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym).

W okresie I półrocza 2012r. sytuacja gospodarcza nie wpłynęła istotnie na prowadzoną działalność spółek Grupy Kapitałowej TUP. Nie miały miejsca także wydarzenia gospodarcze, mające istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

10.4 Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W I półroczu 2012r. spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu MSR 31.

10.5 Informacje o transakcjach z osobami powiązanymi w okresie 2012 roku

W okresie I półrocza 2012r. nie zawierano istotnych transakcji z osobami powiązanymi.

10.6 Informacje o postępowaniach sądowych toczących się w okresie 2012 roku

Wierzytelność „Modena Park”:

Pozew w sprawie „Modena Park”

W dniu 30 maja 2012r. TUP S.A. złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu, Wydział IX Gospodarczy, pozew przeciwko Panu Yanivowi Meydan – Prezesowi Zarządu Modena Park Sp. z o.o. (Dłużniczka, podmiot zależny od Opal Property Developments, należący do Grupy Kapitałowej Meydan Group) na podstawie art. 299 § 1 Kodeksu spółek handlowych. Pozew obejmuje kwotę 100 tys. zł a w późniejszym terminie może zostać rozszerzony. Zgodnie z ww. artykułem jeżeli egzekucja przeciwko spółce okaże się bezskuteczna, członkowie zarządu odpowiadają solidarnie za jej zobowiązania.

Wierzytelność, którą stanowi druga część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park powiększona o odsetki, na dzień złożenia pozwu tj. 30 maja 2012r. wyniosła 31 899 tys. zł i jest w całości objęta odpisem aktualizującym.

Zabezpieczenia należności „Modena Park”

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.

Postępowanie komornicze

Trwa postępowanie komornicze, obejmujące egzekucję 1 mln zł kwoty zadłużenia. Spółka otrzymuje niewielkie wpływy, tytułem zajęcia wpływających należności z umów najmu, jakie Spółka Dłużniczka Modena Park zawarła z najemcami naniesień znajdujących się na terenie nieruchomości objętej projektem Modena Park.

10.7 Ujęcie programu motywacyjnego w sprawozdaniu finansowym

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

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

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

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

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

Zmienność ceny akcji szacuje się na podstawie historycznych wahań stopy zwrotu z akcji Spółki TUP. Stopy zwrotu, które służą za podstawę do oszacowania zmienności kursów

akcji, obliczone są podstawie historycznych notowań i wypłaconych dywidend. Okres obserwacji wynosi 2,37 lat i jest równy długości czasu życia przyznanych warrantów. Za miarę zmienności stopy zwrotu przyjęto odchylenie standardowe oszacowane na podstawie danych historycznych. Oczekiwana zmienność przyjęto na poziomie 61,67 procent.

Łączny koszt warrantów przyznanych w Transzy I Programu Motywacyjnego II w Spółce TUP wynosi 313 tys. zł. Koszt każdej Transzy podlega podziałowi pomiędzy spółki, których pracownikom przyznano warranty. Każda ze spółek ujmuje w swoim sprawozdaniu finansowym koszt poszczególnej transzy w wysokości proporcjonalnej do liczby warrantów przyznanej jej pracownikom. Poniższa tabela przedstawia liczbę warrantów przyznaną pracownikom w poszczególnych transzach oraz koszt obciążający poszczególne spółki z Grupy Kapitałowej TUP.

Koszty I Transzy Programu Motywacyjnego II

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

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

Koszty II Transzy Programu Motywacyjnego II

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

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

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

Koszty III Transzy Programu Motywacyjnego II

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

W dniu 13 czerwca 2012r. przyjęła uchwałę w sprawie potwierdzenia spełnienia warunków realizacji trzeciej transzy Programu Motywacyjnego II uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 22 maja 2009r.

Na podstawie przedstawionego przez Zarząd uzasadnienia, Rada Nadzorcza potwierdziła spełnienie warunków koniecznych do złożenia oferty objęcia Warrantów trzeciej transzy, zgodnie z Programem Motywacyjnym II.

W związku z tym osoby uprawnione tj. kluczowa kadra kierownicza Spółki i Grupy Kapitałowej TUP mają prawo do objęcia Warrantów trzeciej transzy i możliwość zapisu na akcje serii G Spółki.

Do dnia publikacji raportu za I półrocze 2012r. osoby uprawnione nie skorzystały z prawa objęcia warrantów.

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

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

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

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

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

gdzie:

C – cena opcji 'call'

S – bieżąca cena akcji,

K – cena wykonania opcji,

r – stopa wolna od ryzyka,

σ – annualizowana zmienność ceny akcji,

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

t – czas do wygaśnięcia opcji (w latach).

oraz:

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

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

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

Spółka nie wyemitowała akcji serii G wynikających z realizacji uprawnień I transzy Programu Motywacyjnego. Do końca 2011r. osoby uprawnione nie skorzystały z prawa nabycia akcji serii G spółki.

9.08.2012r.

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu