

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu TUP Spółka Akcyjna

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej TUP Spółka Akcyjna (Grupa Kapitałowa), w której Jednostką Dominującą jest TUP Spółka Akcyjna (Spółka), z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37 (kod pocztowy 00-108 Warszawa), na które składa się:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **271 737** tysięcy złotych,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujące stratę netto w kwocie **5 280** tysięcy złotych oraz całkowitą stratę w kwocie **5 280** tysięcy złotych,
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku, wykazujące zmniejszenie stanu kapitału własnego o kwotę **5 161** tysięcy złotych,
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku, wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **1 359** tysięcy złotych,
- informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest kierownik Jednostki Dominującej.

HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Rakowiecka 41/27, 02-521 Warszawa, www.hlbm2.pl
Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS: 0000380052,
REGON: 142839770, NIP: 521-359-69-82, Komplementariusz: HLB M2 Audyt Sp. z o.o.
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych - numer 3697
Zarząd Komplementariusza: Maciej Czapiewski – Prezes Zarządu,
Marek Dobek – Wiceprezes Zarządu, Sławomir Wodarski – Członek Zarządu



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

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za poprzedni rok obrotowy, zakończony 31 grudnia 2011 roku, zostało zbadane przez biegłego rewidenta działającego w imieniu innego podmiotu uprawnionego. Audytor ten o tym sprawozdaniu finansowym w dniu 15 marca 2012 roku wydał opinię bez zastrzeżeń z uwagami objaśniającymi. Treść uwag objaśniających została przytoczona w punkcie 1.6.1 dołączonego do niniejszej opinii raportu z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2012 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku,

- zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

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

- W punkcie II.2.5 skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 roku Zarządu Spółki Dominującej wskazał na zagrożenie kontynuacji działalności spowodowane ryzykiem płynności w Grupie Kapitałowej związane głównie z aktualną sytuacją spółek TUP S.A., TUP Property S.A. i Chmielowskie Sp. z o.o. Zarząd spółki zależnej prowadzi działania zmierzające do minimalizowania ryzyka płynności w Grupie Kapitałowej i uważa, że ryzyko to zostanie zredukowane w istotnym stopniu i z dużym prawdopodobieństwem w najbliższej przyszłości, jednak pewności takiej nie ma.
- Na dzień 31 grudnia 2012 roku w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym została wykazana wartość zobowiązania z tytułu kredytu wymagalnego do spłaty w 2013 roku w wysokości 28 282 tys. zł. W punkcie II.2.5 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki Dominującej ujawnił, że prowadzi rozmowy na temat przedłużenia obowiązywania dotychczasowej umowy kredytowej. W ocenie Zarządu TUP S.A. prawdopodobieństwo pomyślnego zakończenia negocjacji z bankiem i zapewnienia dalszego finansowania TUP Property S.A. jest wysokie.
- Na dzień 31 grudnia 2012 roku zabezpieczeniem zaciągniętych przez spółkę zależną TUP Property S.A. kredytów bankowych były między innymi hipoteki ustanowione na nieruchomościach będących własnością tej spółki. Wartość zabezpieczenia podlega okresowej weryfikacji w oparciu o wyceny niezależnych rzeczoznawców dla celów ustalenia wartości zabezpieczenia dla banków. W nocie nr IV.4.12 Zarząd Spółki Dominującej ujawnił informacje dotyczące wartości nieruchomości określone przez rzeczoznawców. Wartości te różnią się od wartości godziwych nieruchomości ustalonych zgodnie z polityką rachunkowości Grupy Kapitałowej (są niższe o kwotę 6 751 zł), ze względu na stosowane odmienne metodologie wyceny. W ocenie Zarządu Spółki stosowana przez Grupę Kapitałową metodologia ustalenia wartości godziwej nieruchomości lepiej odzwierciedla ich wartość godziwą względem wycen przygotowanych dla celów ustalenia wartości zabezpieczenia.

- Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w Grupie Kapitałowej TUP S.A. w wartościach godziwych, co bezpośrednio wpływa na wynik finansowy i wartość kapitałów własnych. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych nie będących przedmiotem wynajmu jest ustalana raz na rok w drodze wyceny przez niezależnych rzeczoznawców. Wartość godziwa nieruchomości będących przedmiotem wynajmu została ustalona przez Spółki Grupy Kapitałowej samodzielnie na dzień 31 grudnia 2012 roku. Nieruchomość inwestycyjna, której sprzedaż nastąpi po dniu bilansowym została wyceniona w ustalonej z nabywcą cenie sprzedaży netto. Metodologię wyceny oraz jej założenia przedstawiono w nocie objaśniającej nr VI.4.12 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- Nieruchomość inwestycyjna będąca własnością Chmielowskie Sp. z o.o. stanowi 30,42 % wartości nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz 24,22 % skonsolidowanej sumy bilansowej. Nieruchomość inwestycyjną stanowi grunt o powierzchni 116,96 ha (na 31 grudnia 2011 roku powierzchnia nieruchomości stanowiła 119,76 ha, ale z uwagi na uprawomocnienie się decyzji o podziale geodezyjnym 2,80 ha gruntu zostało przeznaczone pod drogi gminne) zlokalizowana w okolicach Siewierza, na której realizowany jest projekt budowy ekologicznego miasta. Nieruchomość została wyceniona na dzień 30 listopada 2012 roku przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych: Pana Christophera Grzesika nr ewid. 9 oraz Pana Marcina Malmona nr ewid. 4859 zgodnie z podejściem mieszanym - metodą pozostałościową. Na podstawie tej wyceny została dokonana aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansowy. Informacje na temat wyceny zostały zaprezentowane w nocie objaśniającej nr IV.4.12 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- W związku z transakcją sprzedaży większościowego pakietu udziałów w X-press Couriers Sp. z o.o. (zachowując w Grupie Kapitałowej 21,95% udziałów, od dnia utraty kontroli pozostałe udziały są wyceniane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności) Jednostka Dominująca ujęła w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym stratę na sprzedaży w wysokości 782 tys. Informację na ten temat zawarto w nocie objaśniającej nr IV.4.3 i IV.4.14 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- Przekształcenie danych porównywalnych w związku z utratą kontroli nad X-Press Couriers Sp. z o.o. zaprezentowano w nocie objaśniającej nr IX.9.3 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w miejsce ujęcia zmian retrospektywnych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
- W związku z aktualną sytuacją finansową spółek zależnych TUP property S.A., Forest Hill Sp. z o.o., Kino Centrum Fordon Sp. z o.o., Centrum Handlowe Bazanty Sp. z o.o., Chmielowskie Sp. z o.o. oraz Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o. dla celów badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego otrzymaliśmy od Zarządu Spółki Dominującej pisemne zapewnienie, że w sytuacji, gdyby bieżąca płynność finansowa

danych spółek zależnych była zagrożona, TUP S.A. deklaruje zapewnienie spółkom zależnym finansowania, które umożliwi utrzymanie bieżącej działalności tych spółek co najmniej do końca 2013 roku.

- Pakiety konsolidacyjne spółek zależnych Roda Sp. z o.o. w likwidacji, Forest Hill Sp. z o.o., Kino - Centrum Fordon Sp. z o.o., Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o., Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o., Chmielowskie Sp. z o.o. objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie były poddane badaniu przez biegłych rewidentów. W odniesieniu do istotnych dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego aktywów, pasywów i pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów Chmielowskie Sp. z o.o., Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. oraz Forest Hill Sp. z o.o., jak i X-press Couriers Sp. z o.o. do dnia utraty kontroli, przeprowadziliśmy procedury analogiczne do procedur stosowanych przy przeglądzie sprawozdania finansowego. Dane finansowe pozostałych wspomnianych spółek nie są istotne dla sprawozdania finansowego, w szczególności skumulowana wielkość sum bilansowych tych Spółek, przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, stanowi 0,60% sumy bilansowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej bez dokonywania wyłączeń konsolidacyjnych oraz skumulowana wielkość kapitałów własnych tych Spółek stanowi 0,06% kapitału własnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej bez dokonywania wyłączeń konsolidacyjnych.
- Zarówno TUP S.A, jak i jednostki zależne nie tworzą rezerw na ewentualną opłatę planistyczną ustalaną zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek zmian planu miejscowego i pobieraną w momencie zbycia tej nieruchomości. Przesłanki nie tworzenia rezerwy z tego tytułu zostały opisane w notce nr IV.4.36 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- Do dnia zakończenia naszego badania, to jest do 14 marca 2013 roku, Zarząd Spółki Dominującej nie złożył skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 rok do ogłoszenia w Monitorze Polskim B, jak wymagają tego przepisy ustawy o rachunkowości.

Zapoznaliśmy się ze sporządzonym przez Zarząd Jednostki Dominującej sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku. Naszym zdaniem, sprawozdanie to spełnia istotne wymogi art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2009 r. Nr 33,

poz. 259). Zawarte w tym sprawozdaniu z działalności kwoty i informacje pochodzące ze zbadanego przez nas skonsolidowanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Aleksandra Motławska



Kluczowy Biegły Rewident
przeprowadzający badanie
w imieniu HLB M2 Audyt Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
wpisany na listę biegłych rewidentów pod
numerem 10844

Warszawa, dnia 14 marca 2013 roku

Maciej Czapiewski



Prezes Zarządu Komplementariusza
HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.
Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych, wpisany na listę
podmiotów uprawnionych do badania pod
numerem 3697