

**Raport z badania sprawozdania
finansowego
TUP Spółka Akcyjna
za okres 01.01.2012 - 31.12.2012**

SPIS TREŚCI

<u>I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....</u>	<u>3</u>
I.1. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANĄ JEDNOSTKĘ	3
I.2. INFORMACJA O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA ROK POPRZEDNI	4
I.3. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY I KLUCZOWEGO BIEGŁEGO REWIDENTA	8
I.4. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZONEGO BADANIA.....	8
I.5. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI I CEL BADANIA	8
I.6. DANE IDENTYFIKUJĄCE ZBADANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	9
 <u>II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA</u>	 <u>10</u>
II.1. UPROSZCZONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	10
II.2. UPROSZCZONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	11
II.3. UPROSZCZONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	11
II.4. ANALIZA WSKAŹNIKOWA	12
II.5. KOMENTARZ DO CZĘŚCI ANALITYCZNEJ.....	13
II.6. OCENA ZASADNOŚCI ZAŁOŻENIA KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI	14
 <u>III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.....</u>	 <u>14</u>
III.1. OCENA PRAWIDŁOWOŚCI SYSTEMU RACHUNKOWOŚCI.....	14
III.2. OCENA KONTROLI WEWNĘTRZNEJ.....	15
III.3. OCENA I CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH POZYCJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	15
III.4. OCENA INFORMACJI DODATKOWEJ.....	19
III.5. OCENA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI.....	19
 <u>IV. UWAGI KOŃCOWE.....</u>	 <u>20</u>
IV.1. PRZESTRZEGANIE PRZEPISÓW PRAWA	20
IV.2. WYKORZYSTANIE PRAC NIEZALEŻNYCH SPECJALISTÓW	20

CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANĄ JEDNOSTKĘ

Pełna nazwa Jednostki:	TUP Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Ulica:	Zielna 37
Miejscowość:	Warszawa
Kod pocztowy:	00-108
Pocztą:	Warszawa
Telefon:	+ 48 22 338 66 20
Faks:	+ 48 22 721 38 57
Pocztą elektroniczną:	tup@tup.com.pl
Adres www:	www.tup.com.pl
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data wpisu do rejestru:	24 lutego 2003 roku
Numer wpisu do rejestru:	0000149976
Regon:	012835824
NIP:	5270102948
Przedmiot działalności wg PKD	6420Z – Działalność holdingów finansowych
Kapitał podstawowy na dzień bilansowy	15 212 tysięcy złotych
Kapitał własny na dzień bilansowy	176 744 tysięcy złotych
Władze Jednostki	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, Rada Nadzorcza, Zarząd

I.1.1. Zasadniczy i rzeczywisty przedmiot działalności Spółki zgodnie ze statutem, zgłoszony do rejestru:

I.1.1.1. 6420Z – działalność holdingów finansowych.

I.1.2. Właściciele Spółki w dniu sporządzenia sprawozdania finansowego:

I.1.2.1. Rodzina Moritz z podmiotem zależnym Hlamata Holdings Limited – 51,66% udziału w kapitale Spółki i 65,30% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy; w tym:

I.1.2.1.1. Hlamata Holdings Ltd. (podmiot zależny od Elżbiety Moritz) – 42,93% udziału w kapitale Spółki i 59,17% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy,

I.1.2.1.2. Elżbieta i Lesław Moritz – 8,14% udziału w kapitale Spółki i 5,72% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy,

I.1.2.1.3. Robert i Małgorzata Moritz – 0,59% udziału w kapitale Spółki i 0,41% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy,

I.1.2.2. Investors Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (dawniej DWS Polska TFI S.A.) – 11,08% udziału w kapitale Spółki i 7,79% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy,

I.1.2.3. Fundusze Inwestycyjne zarządzane przez Ipopema TFI S.A. – 7,43% udziału w kapitale Spółki i 5,22% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy,

I.1.2.4. Pozostali – 29,83% udziału w kapitale Spółki i 21,69% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

I.1.3. Zmiany w strukturze własności w badanym okresie i do dnia wydania opinii:

I.1.3.1. W 2012 roku oraz do dnia zakończenia badania nie wystąpiły znaczące zmiany w strukturze własności badanej Spółki.

I.1.4. Spółka należy do Grupy Kapitałowej TUP S.A., w której jednostką dominującą jest TUP Spółka Akcyjna. Jednostki powiązane ze Spółką zostały zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym Spółki w punkcie II.2.2.

I.1.5. Zarząd Spółki w dniu sporządzenia sprawozdania finansowego:

I.1.5.1. Robert Jacek Moritz – Prezes Zarządu.

I.1.5.2. W badanym okresie oraz do dnia zakończenia badania nie wystąpiły zmiany w Zarządzie Jednostki.

I.2. INFORMACJA O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA ROK POPRZEDNI

I.2.1. Sprawozdanie finansowe za rok 2011 zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie przeprowadził Maciej Czapiewski, kluczowy biegły rewident nr 10326, działający w imieniu HLB M2 Audyt Sp. z o.o., podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 3149. O sporządzonym sprawozdaniu finansowym za rok 2011 wydano opinię bez zastrzeżeń z następującymi uwagami objaśniającymi:

I.2.1.1. TUP S.A. stanowi jednostkę dominującą w Grupie Kapitałowej TUP S.A.. Udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym co do zasady w oszacowanych wartościach godziwych, stosownie do postanowień MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz MSR 39 „Instrumenty finansowe – ujmowanie i wycena”.

I.2.1.2. W przypadku TUP Property S.A., której akcje stanowią 49,63 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A., za najlepszy szacunek wartości godziwej TUP Property S.A. przyjęto wartość jej kapitałów własnych. TUP Property S.A. prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie nieruchomości, które są corocznie wyceniane do wartości godziwych. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych należących do TUP Property S.A. nie będących przedmiotem wynajmu została ustalona w drodze wyceny przez niezależnych rzeczoznawców wg stanu na dzień 30 listopada 2011 roku. Wartość godziwa nieruchomości należących do TUP Property S.A. będących przedmiotem wynajmu została ustalona przez Zarząd TUP Property S.A. samodzielnie na dzień 31 grudnia 2011 roku. Nieruchomości inwestycyjne, których sprzedaż nastąpi po dacie bilansu zostały wycenione w ustalonej z nabywcą cenie sprzedaży netto. Podstawowe założenia przyjęte do wyceny zostały przedstawione w notce dodatkowej nr V.5.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego TUP S.A..

I.2.1.3. Udziały w Chmielowskie Sp. z o.o. stanowiące 46,02 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A. zostały przeszacowane do wartości godziwej z zastosowaniem metody skorygowanych aktywów netto. Głównym składnikiem aktywów tej spółki zależnej jest nieruchomość o powierzchni 119,76 ha zlokalizowana w okolicach Siewierza, na której realizowany jest projekt budowy ekologicznego miasta. W dniu 24 czerwca 2010 roku Rada Miasta Siewierz uchwaliła Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla 46,20 ha ze 119,76 ha jakie posiada spółka zależna. W związku z tym, że od 2008 roku prowadzone było dostosowanie nieruchomości celem dokonania jej sprzedaży w dającej się przewidzieć przyszłości, nieruchomość prezentowana była w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „zapasy”. Pod koniec roku 2010, Zarząd spółki zależnej zdecydował, że tylko część nieruchomości (o powierzchni 8,83 ha) będzie przygotowywana do sprzedaży w dającej się przewidzieć przyszłości i ta część będzie nadal prezentowana w pozycji zapasy, natomiast pozostała część gruntu (110,93 ha) będzie prezentowana w pozycji nieruchomości inwestycyjne. Dnia 30 listopada 2011 roku Zarząd Spółki zdecydował, że spółka zależna będzie dostosowywała większą część gruntu do sprzedaży. Na mocy uchwały Zarządu przekwalifikowano dodatkowe 17,12 ha do pozycji zapasy. Grunt wykazany do 30 listopada 2011 w pozycji nieruchomości inwestycyjne został wyceniony na ten dzień przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych: Pana Christophera Grzesika nr ewid. 9 oraz Pana Marcina Malmona nr ewid. 4859 zgodnie z podejściem mieszanym - metodą pozostałościową. Na podstawie tej wyceny spółka zależna dokonała aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansowy i ujęła na koniec 2011 roku w księgach stratę w kwocie 4 739 tys. zł (bez wpływu podatku odroczonego). Na podstawie wspomnianej wyceny TUP S.A. na koniec roku 2011 dokonała również korekty wartości aktywów netto spółki zależnej z tytułu wyceny części nieruchomości zaprezentowanej w sprawozdaniu jednostki zależnej w zapasach do wartości godziwej. Zarząd Spółki uważa, że przyjęte założenia do wyceny są wysoce prawdopodobne do realizacji, jednak pewności takiej nie ma. Informacje na temat wyceny zostały zaprezentowane w nocie objaśniającej nr V.5.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego.

I.2.1.4. Wartość godziwa udziałów TUP S.A. w Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o., X-Press Couriers Sp. z o.o. oraz akcji Spółki Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI S.A.) stanowiących łącznie 4,35 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A., a także wartość godziwa udziałów w spółce Kino - Centrum Fordon Sp. z o.o. (ustalona w wysokości 950 tys. zł) stanowiących własność TUP Property S.A., zostały wycenione metodą dochodową poprzez dyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych. Założenia przyjęte do wycen (między innymi wysokość stóp dyskonta) zostały opisane w nocie dodatkowej nr V.5.14 do sprawozdania finansowego. Wyceny zostały dokonane w oparciu o prognozy tych spółek dotyczące ich dalszej działalności wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku. Zarząd Spółki uważa, że przyjęte do wyceny założenia są wysoce prawdopodobne do realizacji. Zwracamy jednak uwagę, że oczekiwane przepływy pieniężne zależą od zdarzeń przyszłych, których urzeczywistnienie niekoniecznie musi nastąpić. Założenia przyjęte do wyceny wartości godziwej zostały ujawnione przez Zarząd Spółki w nocie objaśniającej nr V.5.14 do sprawozdania finansowego.

I.2.1.5. Udziały TUP S.A. w Roda Sp. z o.o. w likwidacji, oraz Euroconstruction Sp. z o.o. stanowiące łącznie 0% wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A. zostały objęte odpisem aktualizującym w pełnej wysokości ze względu na brak prawdopodobieństwa pozyskania korzyści ekonomicznych.

I.2.1.6. Na dzień 31 grudnia 2011 roku spółka zależna TUP Property S.A. wykazała w sprawozdaniu finansowym wartość godziwą udziałów w spółkach zależnych Forest Hill Sp. z o.o. oraz Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. w łącznej wysokości 21 600 tys. zł (do kwietnia 2011 będące własnością TUP S.A.), co wpłynęło jednocześnie na wycenę akcji TUP Property S.A. na dzień 31 grudnia 2011 roku w księgach TUP S.A.. Wartość godziwa udziałów w tych spółkach została ustalona w oparciu o metodę księgowych aktywów netto z uwagi na fakt, że kluczowe składniki majątku tych spółek stanowią nieruchomości inwestycyjne wyceniane według wartości godziwej. Posiadane przez te spółki zależne nieruchomości inwestycyjne zostały wniesione do nich aportem przez TUP Property S.A. przed uprawomocnieniem się decyzji o zmianie planu zagospodarowanie przestrzenne dotyczące tych nieruchomości. Decyzja ta w szczególności znacząco wpłynęła na wzrost wyceny wartości gruntów wniesionych do spółki Forest Hill. W sprawozdaniu finansowym spółek zależnych nie utworzono rezerwy na opłatę planistyczną ustaloną zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek zmian planu miejscowego i pobieraną w momencie zbycia tej nieruchomości. W ocenie Zarządów Spółki Dominującej, TUP Property S.A. oraz spółek od niej zależnych nie zostaną podjęte czynności, które mogą powodować powstanie zobowiązania z tytułu zapłaty opłaty (renty) planistycznej, tym samym utworzenie rezerwy z tego tytułu nie jest uzasadnione.

I.2.1.7. Na dzień 31 grudnia 2011 roku TUP S.A. w wycenie spółki zależnej TUP Property S.A. nie ujęła korekty jej aktywów netto o rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 1 755 tys. zł, stanowiącej różnicę pomiędzy wartością godziwą udziałów w spółkach zależnych Forest Hill Sp. z o.o. oraz Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. w łącznej wysokości 21 600 tys. zł, a wartością podatkową tych udziałów w wysokości 12 363 tys. zł. Zarząd Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości, nie zamierza dokonywać czynności zbycia udziałów skutkującej powstaniem zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, w związku z tym zdecydował nie tworzyć rezerwy z tego tytułu.

I.2.1.8. W dniu 24 czerwca 2010 roku spółki: TUP S.A., TUP Property S.A. oraz Modena Park Sp. z o.o. podpisały porozumienie co do warunków spłaty należności w kwocie 28 620 tys. zł wraz z odsetkami, stanowiącej część ceny sprzedaży nieruchomości po byłej fabryce ZPO Modena S.A. położonej w Poznaniu, gdzie transakcja sprzedaży miała miejsce w roku 2008. Na podstawie określonego wyżej porozumienia TUP S.A. w zamian za wierzytelności wobec swojej spółki zależnej przejęła od TUP Property S.A. wierzytelność od Modena Park Sp. z o.o. Zgodnie z ustaleniami wierzytelność miała zostać spłacona do dnia 24 czerwca 2011 roku (w lipcu 2010 roku spłacono 1 000 tysięcy złotych). Do dnia badania opisana należność nie została uregulowana. W sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2011 roku należność wraz z odsetkami objęto odpisem aktualizującym w pełnej wysokości tj. w kwocie 29 841 tys. zł, przy czym wartość odpisu utworzona w roku 2011 wyniosła 17 841 tys. zł. Odpis utworzono na podstawie przeprowadzonej przez Zarząd Spółki analizy sytuacji finansowej dłużnika na dzień 31 grudnia 2011 roku, z uwzględnieniem skutków podjętych po dniu bilansowym działań egzekucyjnych. Stanowisko Zarządu Spółki w zakresie niepewności związanej ze wskazaną

wierzytelnością oraz informacji o aktualnej sytuacji w zakresie dochodzonej należności Spółka zaprezentowała w nocie V.5.19 jednostkowego sprawozdania finansowego TUP S.A..

I.2.1.9. W punkcie 2.6 sprawozdania Zarząd z działalności TUP S.A. za 2011 rok wskazał na problemy z płynnością finansową w Grupie Kapitałowej głównie w związku z aktualną sytuacją spółek TUP S.A., TUP Property S.A. i Chmielowskie Sp. z o.o. Zarząd prowadzi działania zmierzające do minimalizowania ryzyka płynności w Grupie Kapitałowej i uważa, że ryzyko to zostanie wyeliminowane w istotnym stopniu i z dużym prawdopodobieństwem w najbliższej przyszłości, jednak pewności takiej nie ma.

I.2.1.10. Na dzień 31 grudnia 2011 roku w sprawozdaniu finansowym TUP Property S.A. wykazała wartość zobowiązań z tytułu kredytów wymagalnych do spłaty w grudniu 2012 roku w wysokości 33 313 tys. zł. W punkcie 2.6 sprawozdania Zarządu z działalności TUP S.A. za 2011, Zarząd Spółki ujawnił informację na temat ryzyka płynności TUP Property S.A. związanego z zapadalnością umowy kredytowej w 2012 roku. Zarząd tej spółki prowadzi działania zmierzające do zminimalizowania ryzyka płynności, w szczególności poprzez wydłużenie terminu spłaty kredytu.

I.2.1.11. W punkcie III.3.4 jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd TUP S.A. wskazał na fakt prowadzenia negocjacji z Gminą Nieporęt w związku z planowanym przedłużeniem umowy dzierżawy nieruchomości, na której spółka zależna Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o. prowadzi swoją działalność gospodarczą. Zdaniem Zarządu TUP S.A. negocjacje zakończą się z powodzeniem, co nie zakłóci możliwości kontynuacji przez tę spółkę zależną działalności gospodarczej, jednak pewności takiej nie ma.

I.2.1.12. Do dnia zakończenia naszego badania, to jest do 15 marca 2012 roku, Zarząd Spółki nie złożył sprawozdania finansowego za rok 2010 (rok poprzedni) do ogłoszenia w Monitorze Polskim B, jak wymagają tego przepisy ustawy o rachunkowości”.

I.2.2. Sprawozdanie finansowe za rok 2011 zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 4 z dnia 31 maja 2012 roku.

I.2.3. Dnia 31 maja 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę nr 14, że strata netto za 2011 rok w kwocie 10 939 610,63 złotych zostanie pokryta z kapitału rezerwowego i zapasowego.

I.2.4. Sprawozdanie finansowe za rok 2011 Jednostka złożyła w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 4 grudnia 2012 roku.

I.2.5. Do dnia zakończenia naszego badania za 2012 rok, to jest do dnia 14 marca 2013 roku, Zarząd Spółki nie złożył sprawozdania finansowego za rok 2010 i 2011 do ogłoszenia w Monitorze Polskim B, jak wymagają tego przepisy ustawy o rachunkowości.

I.3. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY I KLUCZOWEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

I.3.1. Badanie przeprowadziła firma HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (kod pocztowy: 02-521, Warszawa), przy ul. Rakowieckiej 41/27 (nr 3697 na liście podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych). W imieniu podmiotu uprawnionego badaniem kierował kluczowy biegły rewident Aleksandra Motławska nr 10844.

I.3.2. HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. została wybrana do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego uchwałą nr 01/07/2012 Rady Nadzorczej z dnia 18 lipca 2012 roku. Badanie przeprowadzono na podstawie umowy nr 018/W/2012/SK zawartej w dniu 18 lipca 2012 roku pomiędzy badaną Jednostką a HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

I.3.3. HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., kluczowy biegły rewident kierujący badaniem oraz inne osoby uczestniczące w badaniu spełniają wymogi określone w art. 56 Ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. nr 77, poz. 649 z późn. zm.), dotyczące bezstronności i niezależności od badanej Jednostki.

I.3.4. Badanie wstępne przeprowadzono w siedzibie Spółki w terminie od 3 do 5 grudnia 2012 roku. Badanie właściwe przeprowadzono w siedzibie Spółki w terminie od 30 stycznia 2013 roku do 1 lutego 2013 roku oraz od 6 do 7 lutego 2013 roku.

I.4. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZONEGO BADANIA

I.4.1. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy w oparciu o:

I.4.1.1. przepisy Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2009 roku, nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami), zwaną dalej ustawą o rachunkowości,

I.4.1.2. krajowe standardy rewizji finansowej, wydane przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

I.5. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI I CEL BADANIA

I.5.1. Celem badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem, czy sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku jest prawidłowe oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy badanej Jednostki.

I.5.2. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdania finansowego 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 przepisach wykonawczych.

I.5.3. Zarząd Spółki oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

I.5.4. Zarząd Spółki złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz, iż pomiędzy dniem bilansowym a dniem zakończenia badania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpływać istotnie na sytuację finansową i majątkową Spółki, a które nie zostały ujęte w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

I.5.5. Kierownictwo badanej Jednostki udostępniło żądane w czasie badania dane, informacje, wyjaśnienia i oświadczenia niezbędne do formalno-prawnej i merytorycznej oceny sprawozdania finansowego za 2012 rok. Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

I.5.6. W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużyliśmy się próbkami rewizyjnymi, na podstawie których wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób zastosowaliśmy również w odniesieniu do rozrachunków publiczno-prawnych, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy ustaleniami zawartymi w niniejszym raporcie a wynikami ewentualnych kontroli przeprowadzonych metodą pełną.

I.5.7. Nie stanowiło przedmiotu badania ustalenie i wyjaśnienie zdarzeń, które mogły stanowić podstawę do wszczęcia postępowania karnego przez powołane do tego organy. Przedmiotem badania nie były również inne nieprawidłowości, które mogły wystąpić poza systemem rachunkowości badanej Jednostki.

I.5.8. W trakcie badania nie stwierdziliśmy zjawisk w systemie rachunkowości wskazujących na naruszenie prawa lub statutu Spółki.

I.6. DANE IDENTYFIKUJĄCE ZBADANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

I.6.1. Zbadane sprawozdanie finansowe składa się z:

I.6.1.1. Sprawozdania z sytuacji finansowej, sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 roku, wykazującego po stronie aktywów i pasywów sumę: **179 233** tysięcy złotych,

I.6.1.2. Sprawozdania z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku, wykazującego stratę netto w kwocie **14 587** tysięcy złotych oraz całkowitą stratę w kwocie **14 587** tysięcy złotych,

I.6.1.3. Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku, wykazującego zmniejszenie stanu kapitału własnego o kwotę **14 587** tysięcy złotych,

I.6.1.4. Sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku, wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **38** tysięcy złotych,

I.6.1.5. Informacji dodatkowych o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz innych informacji objaśniających.

I.6.2. Jednostka sporządziła sprawozdanie z działalności w roku obrotowym, które dołączyła do sprawozdania finansowego.

II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA

II.1. UPROSZCZONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	2012-12-31		2011-12-31		Tempo zmian 2012/2011 (%)
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)	
A. AKTYWA TRWAŁE	177 031	98,8 %	188 457	96,2%	-6,1 %
1. Wartości niematerialne i prawne	13	0,0%	1	0,0%	2584,0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	60	0,0%	110	0,1%	-45,7%
3. Należności długoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
4. Długoterminowe aktywa finansowe	174 996	97,6%	186 039	94,9%	-5,9%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 962	1,1%	2 307	1,2%	-15,0%
B. AKTYWA OBROTOWE	2 202	1,2 %	7 486	3,8%	-70,6 %
1. Zapasy	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
2. Należności krótkoterminowe	602	0,3%	1 452	0,7%	-58,6%
3. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 563	0,9%	5 993	3,1%	-73,9%
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	37	0,0%	41	0,0%	-9,2%
Aktywa razem:	179 233	100,0 %	195 943	100,0%	-8,5 %

Pasywa	2012-12-31		2011-12-31		Tempo zmian 2012/2011 (%)
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)	
A. KAPITAŁ WŁASNY	176 744	98,6 %	191 332	97,6%	-7,6 %
1. Kapitał (fundusz) podstawowy	15 212	8,5%	15 212	7,7%	0,0%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
3. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
4. Kapitał (fundusz) zapasowy	176 119	98,3%	186 753	95,3%	-5,7%
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0,0%	307	0,2%	-100,0%
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
8. Zysk (strata) netto	-14 587	-8,1%	-10 940	-5,6%	33,3%
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	2 489	1,4 %	4 611	2,4%	-46,0 %
1. Rezerwy na zobowiązania	2 003	1,1%	2 340	1,2%	-14,4%
2. Zobowiązania długoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
3. Zobowiązania krótkoterminowe	486	0,3%	2 256	1,2%	-78,4%
4. Rozliczenia międzyokresowe	0	0,0%	15	0,0%	-100,0%
Pasywa razem:	179 233	100,0 %	195 943	100,0%	-8,5 %

II.2. UPROSZCZONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 31.12.2012		01.01.2011 - 31.12.2011		Tempo zmian 2012/2011 (%)
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)	
1. Przychody netto ze sprzedaży	2 011	100,0%	1 742	100,0%	15,4%
2. Koszty działalności operacyjnej	3 948	196,3%	5 393	309,5%	-26,8%
3. Zysk (strata) ze sprzedaży	-1 937	-96,3%	-3 651	-209,5%	-46,9%
4. Pozostałe przychody operacyjne	1 116	55,5%	11 450	657,1%	-90,3%
5. Pozostałe koszty operacyjne	32 524	1617,5%	3 631	208,4%	795,5%
6. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-33 345	-1658,3%	4 168	239,2%	-900,1%
7. Przychody finansowe	18 807	935,3%	2 806	161,0%	570,2%
8. Koszty finansowe	49	2,4%	17 914	1028,0%	-99,7%
9. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-14 587	-725,5%	-10 940	-627,8%	33,3%
10. Zysk (strata) brutto	-14 587	-725,5%	-10 940	-627,8%	33,3%
11. Podatek dochodowy	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
12. Zysk / Strata netto	-14 587	-725,5%	-10 940	-627,8%	33,3%
13. Pozostałe dochody	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
14. Dochody całkowite razem	-14 587	-725,5%	-10 940	-627,8%	33,3%

II.3. UPROSZCZONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 31.12.2012		01.01.2011 - 31.12.2011		Tempo zmian 2012/2011 (%)
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)	
1. Wynik finansowy	-14 587	100,0%	-10 940	100,0%	33,3%
2. Korekty razem	12 885	-88,3%	7 941	-72,6%	62,2%
3. Przepływy z działalności operacyjnej	-1 702	11,7%	-2 999	27,4%	-43,2%
4. Wpływy z działalności inwestycyjnej	4 543	-31,2%	4 100	-37,5%	10,8%
5. Wydatki na działalności inwestycyjnej	-2 741	18,8%	-1 064	9,7%	157,6%
6. Przepływy z działalności inwestycyjnej	1 802	-12,4%	3 036	-27,8%	-40,6%
7. Wpływy z działalności finansowej	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
8. Wydatki na działalności finansowej	-62	0,4%	-839	7,7%	-92,6%
9. Przepływy z działalności finansowej	-62	0,4%	-839	7,7%	-92,6%
10. Przepływy pieniężne netto razem	38	-0,3%	-802	7,3%	-104,7%

II.4. ANALIZA WSKAŹNIKOWA

II.4.1. Wskaźniki rentowności

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2012	2011	2010
Rentowność sprzedaży	Wynik na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	max	-96,3%	-209,5%	-425,2%
Rentowność brutto sprzedaży	Wynik brutto/Przychody ze sprzedaży	max	-725,5%	-627,8%	1 481,9%
Rentowność netto sprzedaży	Wynik netto/Przychody ze sprzedaży	max	-725,5%	-627,8%	1 481,9%
Rentowność netto aktywów	Wynik netto/Średnia wartość aktywów ogółem	max	-7,8%	5,4%	6,0%
Rentowność netto kapitału własnego	Wynik netto/Średnia wartość kapitału własnego bez zysku	max	7,4%	5,6%	6,3%

II.4.2. Wskaźniki płynności finansowej

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2012	2011	2010
Płynność bieżąca	(Zapasy + należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	1,4-2,0	1,42	3,30	14,46
Płynność szybka	(Należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	0,8-1,0	1,42	3,30	14,46
Pokrycie zobowiązań handlowych należnościami	(Należności z tytułu dostaw i usług/Zobowiązania z tytułu dostaw i usług)	>1,0	3,55	4,85	2,26
Kapitał pracujący	Majątek obrotowy - zobowiązania krótkoterminowe - rozliczenia międzyokresowe pasywne	max	1 716	5 215	19 527,0
Udział kapitału pracującego w aktywach	(Majątek obrotowy - zobowiązania krótkoterminowe - rozliczenia międzyokresowe pasywne)/Suma bilansowa	max	1,0%	2,7%	9,4%

II.4.3. Wskaźniki sprawności wykorzystania zasobów

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2012	2011	2010
Obrotowość rzeczowego majątku trwałego	Przychody ze sprzedaży/Średnia wartość rzeczowego majątku trwałego	max	23,5	31,4	2,6
Przeciętny okres spływu należności w dniach	(Średnia wartość należności z tytułu dostaw i usług*365)/(Przychody ze sprzedaży + VAT)	min	115,9	130,8	157,0
Przeciętny okres trwania zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(Średnia wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług*365)/ (Koszty działalności operacyjnej - Amortyzacja - Koszty pracy - Podatki i opłaty + VAT)	min	36,9	51,0	40,8

II.4.4. Wskaźniki finansowania działalności

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2012	2011	2010
Finansowanie kapitałem własnym	Kapitał własny/Pasywa ogółem	>30%	98,6%	97,6%	97,1%
Pokrycie zobowiązań kapitałem własnym	Kapitał własny/Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	>45%	7101,5%	4149,3%	3408,0%
Pokrycie aktywów długoterminowych kapitałem długoterminowym	Długoterminowe pasywa/(Aktywa trwałe + Należności o wymagalności pow. 12m.)	>100%	101,0%	102,8%	110,5%
Trwałość źródeł finansowania	Długoterminowe pasywa/Pasywa ogółem	max	99,7%	98,8%	99,3%

II.5. KOMENTARZ DO CZĘŚCI ANALITYCZNEJ

II.5.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki zamknęło się w 2012 roku sumą bilansową 179 233 tys. zł, co stanowiło spadek względem roku wcześniejszego o około 8,5%.

II.5.2. W aktywach Jednostki zdecydowanie dominowały na koniec 2012 roku długoterminowe aktywa finansowe (podobnie jak w roku wcześniejszym), których udział w sumie aktywów zwiększył się w ciągu ostatniego analizowanego okresu o 2,7 punktów procentowych. Na pozycję tę składały się głównie udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych, które w 2012 roku stanowiły 95% wartości tej pozycji aktywów.

II.5.3. Wartość kapitału własnego pozostała w analizowanym okresie na stosunkowo stabilnym poziomie i stanowiła 98,6 % sumy bilansowej na dzień 31 grudnia 2012 roku. O wartości kapitałów własnych decydował głównie kapitał zapasowy utworzony z emisji akcji oraz z zysków zatrzymanych.

II.5.4. Jednostka w 2012 rok poniosła stratę netto w wysokości 14 587 tys. zł, co było spowodowane głównie stratą na wycenie udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych w łącznej kwocie 30 116 tys. zł.

II.5.5. Specyfika działalności Spółki, której podstawą jest działalność inwestycyjna i holdingowa spowodowała, że Spółka wykazała ujemny wynik ze sprzedaży.

II.5.6. Struktura przepływów pieniężnych wynika z prowadzonej działalności Spółki, która inwestuje w swoje spółki zależne oraz udziela im pożyczek.

II.5.7. Specyfika działalności Jednostki, której podstawą jest działalność inwestycyjna, powoduje, że właściwsze dla oceny rentowności są wskaźniki oparte na kapitale własnym i na aktywach niż wskaźniki oparte o przychody ze sprzedaży.

II.5.8. W związku z poniesieniem straty netto w roku 2012, wartości wszystkich wskaźników rentowności (za wyjątkiem wskaźnika rentowności sprzedaży) obniżyły się znacząco w porównaniu do roku 2011 i były najniższe w całym analizowanym okresie.

II.5.9. Wartości wskaźników płynności w badanym okresie zmieniły się dość istotnie w stosunku do wcześniejszego roku obrotowego – uległy obniżeniu.

II.5.10. Spółka w całym analizowanym okresie finansowała swoją działalność głównie kapitałem własnym, co znalazło odzwierciedlenie w wysokich wartościach wskaźników finansowania.

II.6. OCENA ZASADNOŚCI ZAŁOŻENIA KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI

II.6.1. W wyniku przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego, w tym analizy sytuacji finansowej Jednostki, nie stwierdziliśmy zagrożenia kontynuacji działalności w roku następnym po badanym, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności z uwzględnieniem kwestii opisanych poniżej:

II.6.1.1. W punkcie II.2.5 jednostkowego sprawozdania finansowego na 31 grudnia 2012 roku Zarządu TUP S.A. 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 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.

II.6.1.2. Na dzień 31 grudnia 2012 roku w sprawozdaniu finansowym jednostki zależnej TUP Property S.A. wykazana została wartość zobowiązania z tytułu kredytu wymagalnego do spłaty w 2013 roku w wysokości 28 282 tys. zł. W punkcie II.2.5 jednostkowego sprawozdania finansowego sprawozdania finansowego Zarząd TUP S.A. ujawnił, że prowadzi rozmowy na temat przedłużenia obowiązywania dotychczasowej umowy kredytowej. W ocenie Zarządu prawdopodobieństwo pomyślnego zakończenia negocjacji z bankiem i zapewnienia dalszego finansowania Spółki jest wysokie.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

III.1. OCENA PRAWIDŁOWOŚCI SYSTEMU RACHUNKOWOŚCI

III.1.1. Jednostka posiada dokumentację wymaganą przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółki.

III.1.1.1. Badanie wskazanej dokumentacji wykazało, że spełnia ona wymogi MSSF oraz ustawy o rachunkowości.

III.1.1.2. Zasady (polityka) rachunkowości stosowane są w sposób zasadny i ciągły.

III.1.1.3. Kierownictwo Jednostki zapewniło w istotnych aspektach porównywalność danych finansowych za wszystkie okresy zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym.

III.1.2. Księgi rachunkowe na dzień 1 stycznia 2012 roku zostały prawidłowo otwarte na podstawie zatwierdzonych sald końcowych na dzień 31 grudnia 2011 roku.

III.1.3. Księgi rachunkowe prowadzone są z użyciem systemu komputerowego Adaptix w zakresie księgi głównej, dziennika, ksiąg pomocniczych oraz zestawienia obrotów i sald księgi głównej i ksiąg pomocniczych.

III.1.4. Księgi rachunkowe prowadzone są w sposób rzetelny, sprawdzalny i bieżący a dokonane w nich zapisy są właściwie powiązane z dowodami księgowymi oraz sprawozdaniem finansowym.

III.1.5. Dokumentacja operacji gospodarczych jest prawidłowa i spełnia wymogi ustawy o rachunkowości.

III.1.6. Stosowane metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu przetwarzania ich przy pomocy komputera są wystarczające dla zapewnienia ich bezpieczeństwa.

III.1.7. Dokumentacja księgowa, księgi rachunkowe i sprawozdania finansowe są chronione w sposób wystarczający.

III.1.8. Jednostka przeprowadziła inwentaryzację składników aktywów i pasywów zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie o rachunkowości i prawidłowo rozliczyła w księgach wyniki inwentaryzacji.

III.2. OCENA KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

III.2.1. Kierownik Jednostki jest odpowiedzialny za ustanowienie i stosowanie zasad i procedur kontroli wewnętrznej oraz utrzymywanie systemu kontroli wewnętrznej.

III.2.2. Planując i przeprowadzając badanie sprawozdania finansowego wzięliśmy pod uwagę procedury systemu kontroli wewnętrznej, w takim zakresie jaki był konieczny w celu określenia naszych procedur niezbędnych do wydania opinii z badania sprawozdania finansowego.

III.2.3. Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej.

III.3. OCENA I CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH POZYCJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

III.3.1. Na podstawie przeprowadzonych procedur badawczych, dokonanych w dużej mierze metodą wrywkową, oceniliśmy pozycje wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w istotnych aspektach jako realne oraz przychody i koszty jako ujęte w istotnych aspektach zgodnie z zasadą memoriału i współmierności.

III.3.2. Rzeczowe aktywa trwałe.

III.3.2.1.1. Ze względu na profil działalności Spółki (zarządzanie holdingami), rzeczowe aktywa trwałe nie stanowią znaczącej pozycji aktywów, na koniec 2012 roku ich wartość księgowa wynosiła 60 tysięcy złotych, co stanowiło 0,0% aktywów ogółem.

III.3.2.1.2. Stawki amortyzacyjne środków trwałych oparte są o szacowane okresy ekonomicznej użyteczności. Nie stwierdziliśmy występowania środków trwałych, które utraciły swoją wartość i wymagałyby dokonania odpisu aktualizującego.

III.3.3. Akcje i udziały

III.3.3.1.1. Na akcje i udziały w kwocie 166 677 tysięcy złotych, które stanowią 92,99% wartości aktywów ogółem, składają się udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej TUP S.A.

III.3.3.1.2. Zaprezentowane akcje i udziały wyceniono na koniec 2012 roku w wartościach godziwych przez wynik finansowy.

III.3.3.1.3. Ponieważ udziały i akcje nie są notowane na aktywnych rynkach, Spółka ustaliła ich wartość godziwą w oparciu o dostępne techniki wyceny.

III.3.3.1.4. W odniesieniu do spółek zajmujących się inwestycjami w nieruchomości (Chmielowskie Sp. z o.o., TUP Property S.A., Forest Hill Sp. z o.o. oraz znajdującej się w portfelu TUP Property S.A. - Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.), które wyceniają nieruchomości w wartości godziwej, za najlepszy szacunek bieżącej wartości przyszłych przepływów pieniężnych uznano bieżącą wartość kapitałów własnych. Opis metodologii wyceny zawarto w dodatkowej nocie objaśniającej nr IV.4.14 do sprawozdania finansowego za 2012 rok.

III.3.3.1.5. 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 zależnej. Wartość zabezpieczenia podlega okresowej weryfikacji w oparciu o wyceny niezależnych rzeczoznawców. W nocie nr IV.4.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd TUP S.A. ujawnił informacje dotyczące wartości nieruchomości określone przez rzeczoznawców dla celów ustalenia wartości zabezpieczenia dla banków. Wartości te różnią się od wartości godziwych nieruchomości ustalonych zgodnie z polityką rachunkowości Grupy Kapitałowej (są niższe o kwotę 6 751 tys. zł), ze względu na stosowane odmienne metodologie wyceny. W ocenie Zarządu Spółki stosowana przez Zarząd metodologia ustalenia wartości godziwej nieruchomości lepiej odzwierciedla ich wartość godziwą względem wycen przygotowanych dla celów ustalenia wartości zabezpieczenia.

III.3.3.1.6. W trakcie analizy prawidłowości wyceny Chmielowskie Sp. z o.o. korzystaliśmy z wyników prac niezależnych rzeczoznawców majątkowych działających pod firmą Polish Properties Sp. z o.o. Grunt będący główną pozycją aktywów tej spółki został wyceniony wg stanu na dzień 30 listopada 2012. W wyniku wyceny wartość kapitałów własnych spółki zależnej zwiększyła się o 4 910 tys. zł (bez uwzględnienia podatku odroczonego). TUP S.A. na podstawie wspomnianej wyceny dokonał również korekty aktywów netto spółki zależnej z tytułu wyceny do wartości godziwej części nieruchomości zaprezentowanej w sprawozdaniu spółki zależnej w pozycji zapasów. Zarząd Spółki uważa, że przyjęte do wyceny założenia są wysoce prawdopodobne do realizacji, jednak pewności takiej nie ma.

III.3.3.1.7. W odniesieniu do spółek: Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o., oraz Powszechnej Agencji Informacyjnej S.A. (PAGI) TUP S.A. dokonała wyceny udziałów metodą dochodową poprzez dyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych. Opis zastosowanych założeń do wyceny tych spółek przedstawiono w dodatkowej nocie objaśniającej nr IV.4.14 do sprawozdania finansowego za 2012 rok.

III.3.3.1.8. W przypadku spółki Roda Sp. z o.o. w likwidacji oraz Kina Centrum Fordon Sp. z o.o. (w księgach TUP Property S.A.) do oszacowania wartości godziwej zastosowano metodę księgowych aktywów netto o czym Zarząd TUP S.A. poinformował w nocie objaśniającej nr IV.4.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego.

III.3.3.1.9. Wartość udziałów w X-press Couriers Sp. z o.o. stanowiących 0,79 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A. została wyceniona w oparciu o umowę inwestycyjną zawartą 5 lipca 2012 roku, na mocy której nowi inwestorzy dokonali dokapitalizowania tej spółki zależnej oraz odkupili część udziałów od TUP S.A..

III.3.3.1.10. Oceniamy politykę rachunkowości Spółki w zakresie wyceny udziałów i akcji jako właściwą ze względu na dostarczenie odbiorcom sprawozdania finansowego użytecznych informacji, a równocześnie dostatecznie ostrożną w odniesieniu do udziałów i akcji w Spółkach, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnych rynkach, a związane z nimi przepływy pieniężne są obciążone ryzykiem. Interpretując ujawnione w sprawozdaniu finansowym wartości należy wziąć pod uwagę niepewność dotyczącą możliwości zrealizowania założeń dotyczących zdarzeń przyszłych, a uwzględnionych przy dokonywaniu wyceny.

III.3.3.2. Długoterminowe aktywa finansowe

III.3.3.2.1. Obejmują pożyczki udzielone Spółkom zależnym i stowarzyszonym, w wysokości 8 319 tysięcy złotych.

III.3.3.2.2. Pożyczki są wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu.

III.3.3.3. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

III.3.3.3.1. Obejmują aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Tytuły dla utworzenia aktywów na odroczony podatek dochodowy Spółka zaprezentowała w dodatkowej nocie objaśniającej nr IV.4.10.2.

III.3.3.4. Należności krótkoterminowe

III.3.3.4.1. Należności krótkoterminowe stanowiły 602 tys. zł. i obejmowały głównie należności od jednostek powiązanych (74%).

III.3.3.5. Pozostałe należności

III.3.3.6. W pozycji pozostałych należności zaprezentowana została między innymi objęta odpisem aktualizującym w pełnej wysokości należność od Modena Park Sp. z o.o. z tytułu sprzedaży nieruchomości po byłej fabryce ZPO Modena S.A. położonej w Poznaniu w kwocie 29 841 tys. zł., gdzie transakcja sprzedaży nieruchomości miała miejsce w roku 2008. Informację na ten temat Spółka zaprezentowała w sprawozdaniu finansowym w nocie IV.4.19 jednostkowego sprawozdania finansowego TUP S.A..

III.3.3.7. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

III.3.3.7.1. Obejmują pożyczki udzielone Spółkom zależnym i stowarzyszonym, w wysokości 1 510 tysięcy złotych.

III.3.3.7.2. Pożyczki są wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu.

III.3.3.7.3. W przypadku pożyczkobiorców (spółek powiązanych) o ujemnej wartości kapitałów własnych, odpisano pożyczki do wysokości ujemnego kapitału własnego w wartości przewyższającej udziały jakie TUP S.A. posiadała w tych Spółkach. W ocenie Zarządu Spółki polityka dostatecznie odzwierciedla utratę wartości.

III.3.3.8. Środki pieniężne.

III.3.3.8.1. Środki pieniężne obejmują lokatę bankową i zostały potwierdzone przez bank.

III.3.3.9. Kapitał własny.

III.3.3.9.1. Zmiany kapitałów własnych prawidłowo zaprezentowano w sprawozdaniu ze zmian w kapitałach własnych.

III.3.3.9.2. Nie stwierdzono błędów lub zmian polityki rachunkowości na tyle istotnych, by wymagały ujęcia bezpośrednio w kapitałach własnych, z pominięciem wyniku finansowego okresu.

III.3.3.10. Rezerwy na zobowiązania.

III.3.3.10.1. Rezerwy na zobowiązania obejmują rezerwy na świadczenia emerytalne.

III.3.3.10.2. Nie stwierdziliśmy występowania sporów sądowych wymagających utworzenia rezerwy.

III.3.3.10.3. W 2008 roku Zarząd Spółki zdecydował, że korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania udziałów i akcji w Spółkach, których wartość godziwa została ustalona w oparciu o kapitały własne, zostanie zrealizowana poprzez wypłatę dywidendy, nie poprzez sprzedaż udziałów i akcji. Wypłata dywidendy korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym, dlatego na podstawie paragrafu 39 i 40 MSR 12 Zarząd Spółki nie tworzy rezerw z tytułu podatku odroczonego z tego tytułu.

III.3.3.10.4. W 2012 roku wartość rezerwy na odroczony podatek dochodowy jest równa wartości aktywów na odroczony podatek dochodowy (ze względów ostrożności aktywa utworzono do wysokości rezerwy).

III.3.3.10.5. Zarówno TUP S.A., jak i jednostki zależne nie tworzą rezerw na ewentualną opłatę planistyczną ustaloną 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. Przestanki nie tworzenia rezerwy z tego tytułu zostały opisane w nocie nr IV.4.35 sprawozdania finansowego.

III.3.3.11. Zobowiązania krótkoterminowe

III.3.3.11.1. Zobowiązania handlowe na dzień bilansowy stanowiły 127 tysięcy złotych. Na podstawie zbadanej próby potwierdzamy, że zostały one w istotnych aspektach ujęte kompletnie i prawidłowo.

III.3.3.11.2. Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych wynikają ze złożonych deklaracji podatkowych i zostały prawidłowo zinwentaryzowane.

III.3.3.12. Pozostałe zobowiązania

III.3.3.12.1. Na dzień 31 grudnia 2012 roku ta pozycja sprawozdania w wysokości 359 tysięcy złotych obejmowała przede wszystkim wartość zaliczki w kwocie 200 tys. zł.

III.3.3.13. Przychody i koszty.

III.3.3.13.1. Wrywkowa weryfikacja potwierdziła w istotnych aspektach kompletność, właściwą prezentację i wycenę kosztów i przychodów wykazanych w rachunku zysków i strat.

III.3.3.13.2. Tytuły pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych zaprezentowano w notach nr IV.4.6 i IV.4.7 informacji dodatkowej.

III.3.3.13.3. Tytuły przychodów i kosztów finansowych zaprezentowano w notach nr IV.4.8 i IV.4.9 informacji dodatkowej

III.4. OCENA INFORMACJI DODATKOWEJ

III.4.1. Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku zostały sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosowanie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

III.5. OCENA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

III.5.1. Do sprawozdania finansowego dołączono Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku. Informacje zawarte w tym sprawozdaniu z działalności pochodzące ze zbadanego przez nas sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku są z nim zgodne. Sprawozdanie Zarządu uwzględnia przepisy 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 niebędącego państwem członkowskim (Dz. U z 2009 roku nr 33, poz. 259).

IV. UWAGI KOŃCOWE

IV.1. PRZESTRZEGANIE PRZEPISÓW PRAWA

IV.1.1. Otrzymaliśmy pisemne oświadczenie Zarządu Spółki, w którym Zarząd stwierdził, że nie posiada wiedzy o jakichkolwiek naruszeniach prawa lub przepisów, które powinny być uwzględnione przy sporządzaniu sprawozdania finansowego lub mogłyby stanowić podstawę do uwzględnienia kosztów lub strat.

IV.1.2. Do dnia zakończenia naszego badania Zarząd Spółki nie złożył sprawozdania finansowego za 2011 rok do ogłoszenia w Monitorze Polskim B, jak wymagają tego przepisy ustawy o rachunkowości.

IV.2. WYKORZYSTANIE PRAC NIEZALEŻNYCH SPECJALISTÓW

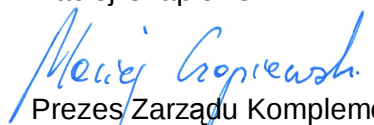
IV.2.1. W trakcie naszego badania korzystaliśmy z wyników prac niezależnych specjalistów zatrudnionych przez badaną Spółkę. Nie korzystaliśmy również z wyników prac niezależnych specjalistów zatrudnionych przez nas. Zakres wykorzystywanych informacji dotyczyły przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców wycen nieruchomości inwestycyjnych stanowiących własność jednostek zależnych od TUP S.A.

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

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

Warszawa, dnia 14 marca 2013 roku

Raport zawiera 20 stron.