

**Raport z badania skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres
01.01.2012 - 31.12.2012**

Grupa Kapitałowa TUP Spółka Akcyjna

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
I.1. DANE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ DOMINUJĄCĄ.....	3
I.2. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	4
I.3. DANE IDENTYFIKUJĄCE BIEGŁEGO REWIDENTA.	5
I.4. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZONEGO BADANIA.....	5
I.5. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI I CEL BADANIA.....	6
I.6. INFORMACJA O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA ROK POPRZEDNI.	7
I.7. INFORMACJA O ZBADANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.....	11
II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA.	12
II.2. UPROSZCZONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	12
II.3. UPROSZCZONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	13
II.4. UPROSZCZONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	14
II.5. ANALIZA WSKAŹNIKOWA	14
II.6. KOMENTARZ DO CZĘŚCI ANALITYCZNEJ.....	15
II.7. OCENA ZASADNOŚCI ZAŁOŻENIA KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI.	16
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.....	17
III.1. ROK OBROTOWY	17
III.2. ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ METODY PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.....	17
III.3. KAPITAŁ WŁASNY.....	18
III.4. UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE.....	18
III.5. WYŁĄCZENIA KONSOLIDACYJNE	19
III.6. SPRZEDAŻ UDZIAŁÓW W SPÓŁCE PODPORZĄDKOWANEJ	19
III.7. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ DOKUMENTACJI KONSOLIDACYJNEJ	19
III.8. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO BILANSU.....	19
III.9. OCENA SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	19
III.10. ODSZKODOWANIA OD ZASAD KONSOLIDACJI I STOSOWANIA METODY PRAW WŁASNOŚCI.....	19
III.11. INFORMACJE DODATKOWE O PRZYJĘTYCH ZASADACH (POLITYCE) RACHUNKOWOŚCI ORAZ INNE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE	20
III.12. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	20
IV. UWAGI KOŃCOWE.....	21
IV.1. PRZESTRZEGANIE PRZEPISÓW PRAWA	21
IV.2. WYKORZYSTANIE PRAC NIEZALEŻNYCH SPECJALISTÓW	21

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. DANE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ DOMINUJĄCĄ

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	173 706 tysięcy złotych
Władze Jednostki	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Rada nadzorcza Zarząd

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

I.1.1.1. 6420Z - działalność holdingów finansowych.

I.1.2. Właściciele Spółki Dominującej 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. Nie wystąpiły zmiany w strukturze własności w badanym okresie i do dnia wydania opinii.

I.1.4. Zarząd Spółki Dominującej w dniu sporządzenia sprawozdania finansowego:

I.1.4.1. Robert Jacek Moritz – Prezes Zarządu.

I.1.5. W badanym okresie oraz do dnia zakończenia badania nie wystąpiły zmiany w Zarządzie Jednostki.

I.2. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ.

I.2.1. W dniu 31 grudnia 2012 roku w skład Grupy Kapitałowej TUP S.A. wchodziły spółki:

Nazwa	Udział % w kapitale podstawowym	Ilość głosów na walnym zgromadzeniu	Metoda konsolidacji	Rodzaj opinii wydanej o jednostkowym sprawozdaniu finansowym	Nazwa podmiotu, który przeprowadził badanie	Dzień, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
TUP S.A.	Jednostka dominująca	-	Pełna	Bez zastrzeżeń z uwagami objaśniającymi	HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k	31.12.2012
Forest Hill Sp. z o.o. (poprzednio Euroconstruction Sp.o.o., który po przejęciu Forest Hill Sp.o.o. przyjął nazwę spółki)	100%	100%	Pełna	Nie badane	N/D	31.12.2012
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	100%	100%	Pełna	Nie badane	N/D	31.12.2012
TUP Property Sp. z o.o.	100%	100%	Pełna	Bez zastrzeżeń, z uwagami objaśniającymi	HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k	31.12.2012
Chmielowskie Sp. z o.o.	100%	100%	Pełna	Raport z weryfikacji pakietu konsolidacyjnego bez zastrzeżeń z uwagami objaśniającymi	HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k	31.12.2012
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	100%	100%	Pełna	Nie badane	N/D	31.12.2012
Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.	100%	100%	Pełna	Nie badane	N/D	31.12.2012
Kino Centrum Fordon Sp. z o.o.	50%	50%	Pełna	Nie badane	N/D	31.12.2012

Nazwa	Udział % w kapitale podstawowym	Ilość głosów na walnym zgromadzeniu	Metoda konsolidacji	Rodzaj opinii wydanej o jednostkowym sprawozdaniu finansowym	Nazwa podmiotu, który przeprowadził badanie	Dzień, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Powszechna Agencja Informacyjna (PAGI) S.A.	23,95%	15,66%	Praw własności	W trakcie badania	ALP Group sp. z o.	31.12.2012
X-press Couriers Sp. z o.o.	21,96%	21,96%	Praw własności	Nie badane	N/D	31.12.2012
Duncon Bikes Sp. z o.o.	46,53%	46,53%	Praw własności	Nie badane	N/D	31.12.2012

I.3. DANE IDENTYFIKUJĄCE BIEGŁEGO REWIDENTA.

I.3.1. Badanie przeprowadziła firma HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (02-521), 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. z siedzibą w Warszawie (kod pocztowy: 02-521), przy ul. Rakowieckiej 41/27, została wybrana do przeprowadzenia badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej TUP uchwałą nr 01/07/2012 Rady Nadzorczej TUP S.A. z 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 Sp. z o. o. Sp. k.

I.3.3. HLB M2 Audyt Spółka z o.o. 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 przeprowadzono w siedzibie Spółki Dominującej w terminie: 13 – 15 lutego 2013 roku.

I.4. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZONEGO BADANIA.

I.4.1. Badanie skonsolidowanego 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),

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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest prawidłowe oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy badanej Grupy Kapitałowej.

I.5.2. W badaniu poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego i dokumentacji konsolidacyjnej posłużyliśmy się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji.

I.5.3. Przedmiotem naszego badania nie były kwestie nie mające wpływu na zbadane przez nas skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

I.5.4. Zarząd Spółki Dominującej udostępnił nam w czasie badania wszystkie sprawozdania finansowe spółek objętych konsolidacją, dokumentację konsolidacyjną, informacje i inne wymagane dokumenty oraz przekazał nam wyjaśnienia niezbędne do wydania opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

I.5.5. Zarząd Spółki Dominującej podpisał w dniu 14 marca 2013 roku pisemne oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz, iż pomiędzy dniem bilansowym a dniem zakończenia badania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpływać istotnie na sytuację finansową i majątkową Grupy Kapitałowej i wymagałyby dodatkowego ujęcia w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W oświadczeniu tym Zarząd Spółki Dominującej potwierdził swoją odpowiedzialność za zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

I.6. INFORMACJA O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA ROK POPRZEDNI.

I.6.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2011 zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie przeprowadził Maciej Czapiewski, biegły rewident nr 10326, działający w imieniu HLB M2 Audyt Sp. z o.o., podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 3149. O sporządzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2011 wydano opinię bez zastrzeżeń z następującymi uwagami objaśniającymi:

I.6.1.1. Nieruchomości inwestycyjne wycenione 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 została ustalona w drodze wyceny przez niezależnych rzeczoznawców według stanu na dzień 30 listopada 2011 roku. Wartość godziwa nieruchomości będących przedmiotem wynajmu została ustalona przez Spółki Grupy Kapitałowej samodzielnie na dzień 31 grudnia 2011 roku. Nieruchomości inwestycyjne, których sprzedaż nastąpi po dacie bilansu zostały wycenione w ustalonej z nabywcą cenie sprzedaży netto. Metodologię wyceny oraz jej założenia przedstawione w nocie nr IV 4.12 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz w punkcie IX "Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru finansowego przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego.

I.6.1.2. Nieruchomość inwestycyjna będąca własnością Chmielowskie Sp. z o.o. stanowi 25,90 % wartości nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz blisko 20,90 % skonsolidowanej sumy bilansowej. Nieruchomość inwestycyjna stanowi grunt o powierzchni 119, 76 ha zlokalizowanej w okolicach Siewierza, na której realizowany jest projekt budowy ekologicznego miasta. W dniu 24 czerwca 2010 r. Rada Miasta Siewierz uchwaliła Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla 46,20 ha ze 119,76 ha jakie posiada Chmielowskie Sp. z o.o. 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 latach poprzednich w pozycji "zapasy" sprawozdania z sytuacji finansowej. Pod koniec roku 2010 Zarząd spółki zależnej zdecydował, że tylko część nieruchomości (o powierzchni 8.83 ha) będzie przygotowana do sprzedaży w dającej się przewidzieć przyszłości i ta część będzie nadal prezentowana w pozycji zapasy, natomiast pozostała część gruntu (110.86 ha) będzie prezentowana w pozycji nieruchomości inwestycyjne. Dnia 30 listopada 2011 roku Zarząd Spółki Dominującej 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 roku 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). Zarząd Spółki Dominującej uważa, że przyjęte

założenia do wyceny są wysoce prawdopodobne do realizacji, jednak pewności takiej nie ma. Informacje za temat wyceny zostały zaprezentowane w nocie objaśniającej nr IV.4.12 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej.

I.6.1.3. W skonsolidowanych należnościach krótkoterminowych Jednostka Dominująca wykazała wartość bilansową należności od Modena Park Sp. z o.o. w kwocie 0 zł. 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 tysięcy złotych 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. wierzytelności 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2011 roku należność wraz z odsetkami objęto odpisem aktualizującym w pełnej wysokości tj. w kwocie 29 841 tysięcy złotych, przy czym wartość odpisu utworzona w roku 2011 wyniosła 17 841 tysięcy złotych. 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 Dominująca zaprezentowała w nocie IV.4.19 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej TUP S.A.

I.6.1.4. W pozycji "wartość firmy" Zarząd Spółki Dominującej ujawnił kwotę 4.337 tysięcy złotych (stanowiącą 1,52 % łącznych aktywów skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej) wynikającą z rozliczenia nabycia spółki X-press Couriers Sp. z o.o. przez Grupę Kapitałową, które nastąpiło 4 lipca 2008 roku. Na dzień 31 grudnia 2011 roku, dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki Dominującej w oparciu o zapisy MSR 36 "Utrata wartości aktywów" przeprowadził test na utratę wartości tej pozycji aktywów. Test na utratę wartości został przeprowadzony na podstawie wyceny udziałów X-press Couriers. Informacje na temat przeprowadzonego testu na utratę wartości oraz stanowisko Zarządu TUP S.A zostały zaprezentowane w dodatkowej nodzie objaśniającej nr IV.4.13 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej TUP S.A.

I.6.1.5. Biegły Rewident przeprowadzający przegląd pakietu konsolidacyjnego spółki zależnej X-press Couriers Sp. z o.o. zamieścił w swoim raporcie wydanym dla celów wydania opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym uwagi objaśniające dotyczące możliwości kontynuowania działalności przez tą spółkę Biegły Rewident wskazał, że otrzymał pisemne zapewnienie Jednostki Dominującej, że w sytuacji gdyby bieżąca płynność finansowa danej spółki była zagrożona, TUP S.A. deklaruje zapewnienie jej finansowania, które umożliwi utrzymanie bieżącej działalności spółek

co najmniej do końca 2012 roku. Na tej podstawie uznaliśmy, że nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności wymienionej jednostki w roku następnym po badanym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

I.6.1.6. W związku z aktualną sytuacją spółek zależnych Euroconstruction 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 Jednostki Dominującej, że w sytuacji gdyby bieżąca płynność finansowa danych spółek zależnych była zagrożona TUP S.A. deklaruje zapewnienie jej finansowania, które umożliwi utrzymanie bieżącej działalności tych spółek co najmniej do końca 2012 roku.

I.6.1.7. W punkcie II.2.4 informacji dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki Dominującej wskazała 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 Spółki Dominującej negocjacje zakończą się powodzeniem, co nie zakłóci możliwości kontynuowania przez tę spółkę zależną działalności gospodarczej, jednak pewności takiej nie ma.

I.6.1.8. Sprawozdania finansowe 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., X-press Courierd Sp. z o.o., Euroconstruction Sp. z o.o. objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie były poddane badaniu przez biegłych rewidentów. Zostaliśmy zaangażowani do przeprowadzenia przeglądów pakietów konsolidacyjnych spółek: Chmielowskie Sp. z o.o. Forest Hill Sp. z o.o. Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. oraz X-press Couriers Sp. z o.o. O tych sprawozdaniach wydaliśmy raporty z przeglądów bez zastrzeżeń, z uwagami objaśniającymi. Dane finansowe pozostałych spółek, których pakiety nie zostały objęte przeglądem, nie są istotne dla sprawozdania finansowego, w szczególności skumulowana wielkość sum bilansowych tych Spółek, przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, stanowi 1,12 % sumy bilansowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej bez dokonania wyłączeń konsolidacyjnych oraz skumulowana wielkość kapitałów własnych tych Spółek stanowi - 1,78 % kapitału własnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej bez dokonywania wyłączeń konsolidacyjnych.

I.6.1.9. Sprawozdanie finansowe spółki stowarzyszonej Powszechna Agencja Informacyjna (PAGI) S.A. na dzień wydania opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej TUP S.A. jest w trakcie badania przez biegłego rewidenta. Wartość akcji w tej spółce stowarzyszonej stanowi 0,21 % sumy bilansowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

I.6.1.10. Na dzień 31 grudnia 2011 roku w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółka Dominująca wykazała wartość zobowiązań z tytułu kredytów wymagalnych do spłaty w grudniu 2012 roku w wysokości 33 313 tysięcy złotych. W punkcie 2.5 sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej TUP S.A. za

2011, Zarząd Spółki ujawnił informację na temat ryzyka płynności spółki zależnej TUP Property S.A. związanego z zapadalnością umowy kredytowej w 2012 rok. Zarząd tej Spółki prowadzi działania zmierzające do zminimalizowania ryzyka płynności, w szczególności poprzez wydłużenie terminu spłaty kredytu.

I.6.1.11. W punkcie 2.5 sprawozdania Zarząd z działalności Grupy Kapitałowej TUP S.A. za 2011 Zarząd Spółki Dominującej wskazał na problemy z płynnością finansową w Grupie Kapitałowej głównie w związku z aktualną sytuacją spółek TUP SA., TUP Property S.A. i Chmielowskie Sp. z o.o. Zarząd prowadzi działania zmierzające do niwelowania 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.6.1.12. Na dzień 31 grudnia 2011 roku w skonsolidowanych nieruchomościach inwestycyjnych zostały między innymi zaprezentowane nieruchomości będące obecnie własnością spółek zależnych Forest Hill Sp. z o.o. oraz Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. , które zostały wniesione aportem do tych spółek przed uprawomocnieniem się decyzji o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego dotyczących tych nieruchomości. Decyzja ta znacząco wpłynęła na wzrost wyceny wartości gruntów wniesionych do spółki Forest Hill Sp. z o.o. 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. W ocenie Zarządów Spółki Dominującej , TUP Property S.A. oraz spółek od niej zależnych nie zostaną podjęte czynności, które mogą powodować powstanie zobowiązań z tytułu zapłaty opłaty (renty) planistycznej, tym samym utworzenia rezerwy z tytułu nie jest uzasadnione.

I.6.1.13. Do dnia zakończenia naszego badania, to jest do 15 marca 2012 roku, Zarząd Spółki nie złożył skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2010 (rok poprzedni) do ogłoszenia w Monitorze Polskim B, jak wymagają tego przepisy ustawy o rachunkowości.

I.6.2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2011 zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 6 z dnia 31 maja 2012 roku.

I.6.3. Skonsolidowane 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.6.4. Do dnia zakończenia naszego badania, to jest do dnia 14 marca 2013 roku, Zarząd Spółki nie złożył skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 rok do ogłoszenia w Monitorze Polskim B, jak wymagają tego przepisy ustawy o rachunkowości.

I.7. INFORMACJA O ZBADANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.

I.7.1. Zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF), a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisach wykonawczych i składa się z:

- skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **271 737** tysięcy złotych,
- skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazującego stratę netto w kwocie **5 280** tysięcy złotych oraz całkowitą stratę w kwocie **5 280** tysięcy złotych,
- skonsolidowanego sprawozdania 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,
- skonsolidowanego sprawozdania 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,
- informacji dodatkowej o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

I.7.2. Zarząd Jednostki dominującej sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej w roku obrotowym, które dołączył do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA.

II.1.1. W części analitycznej zaprezentowano najważniejsze dane finansowe, ich struktury, dynamiki i węzłowe wskaźniki obrazujące sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

II.2. UPROSZCZONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	2012-12-31		2011-12-31		Tempo zmian 2012/2011 (%)
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)	
A. AKTYWA TRWAŁE	214 640	79,0 %	245 644	85,9 %	-12,6 %
1. Wartości niematerialne	53	0,0%	66	0,0%	-19,7%
2. Wartość firmy	0	0,0%	4 337	1,5%	-100,0%
3. Rzeczowe aktywa trwałe	1 940	0,7%	1 831	0,6%	6,0%
4. Należności długoterminowe	2	0,0%	121	0,0%	-98,3%
5. Aktywa finansowe i inwestycje w nieruchomości	206 383	75,9%	231 385	80,9%	-10,8%
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 262	2,4%	7 904	2,8%	-20,8%
B. AKTYWA OBROTOWE	44 597	16,4 %	40 337	14,1 %	10,6 %
1. Zapasy	38 556	14,2%	34 892	12,2%	10,5%
2. Należności krótkoterminowe	1 444	0,5%	3 003	1,1%	-51,9%
3. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne	4 406	1,6%	2 328	0,8%	89,3%
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	191	0,1%	114	0,0%	67,5%
C. Rzeczowe aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	12 500	4,6 %	19	0,0 %	65689,5 %
Aktywa razem :	271 737	100,0 %	286 000	100,0 %	-5,0 %

Pasywa	2012-12-31		2011-12-31		Tempo zmian 2012/2011 (%)
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)	
A. KAPITAŁ WŁASNY	173 706	63,9 %	178 867	62,5 %	-2,9 %
- w tym udziały niekontrolujące	144	0,1%	65	0,0%	121,5%
C. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	98 031	36,1 %	107 133	37,5 %	-8,5 %
1. Rezerwy na zobowiązania	16 630	6,2%	18 885	6,6%	-11,9%
2. Zobowiązania długoterminowe	43 037	15,8%	49 046	17,1%	-12,3%
3. Zobowiązania krótkoterminowe	36 129	13,3%	38 138	13,3%	-5,3%
4. Rozliczenia międzyokresowe	2 235	0,8%	1 064	0,4%	110,1%
Pasywa razem :	271 737	100,0 %	286 000	100,0 %	-5,0 %

II.3. UPROSZCZONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANE 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	18 021	100,0%	25 185	100,0%	-28,4%
2. Koszty działalności operacyjnej	12 175	67,6%	23 318	92,6%	-47,8%
3. Zysk (strata) ze sprzedaży	5 846	32,4%	1 867	7,4%	213,1%
4. Pozostałe przychody operacyjne	497	2,8%	21 062	83,6%	-97,6%
5. Pozostałe koszty operacyjne	13 793	76,5%	6 193	24,6%	122,7%
6. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych*	-782	-4,3%	0	0,0%	0,0%
7. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-8 232	-45,7%	16 736	66,5%	-149,2%
8. Przychody finansowe	6 223	34,5%	1 447	5,7%	330,1%
9. Koszty finansowe	4 228	23,5%	31 352	124,5%	-86,5%
10. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności **	-179	-1,0%	94	0,5%	-290,4%
11. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-6 416	-35,6%	-13 075	-51,92%	-51,3%
12. Odpis wartości firmy	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
13. Zysk z okazynego nabycia	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
14. Zysk (strata) brutto	-6 416	-35,6%	-13 075	-51,9%	-50,9%
15. Podatek dochodowy	1 204	6,7%	-2 839	11,3%	-142,4%
16. Zysk / Strata netto	-5 212	-28,9%	-15 914	-63,2%	-67,2%
17. Zysk(strata) na działalności zaniechanej lub sprzedanej	-68	-0,4%	-402	-1,6%	-83,1%
18. Zysk (strata) netto	-5 280	-29,3%	-16 316	-64,8%	-67,6%
- w tym zyski (straty) udziałowców niekontrolujących	-34	-0,2%	36	0,1%	-194,4%

* W 2012 r. ujęto stratę na sprzedaży jednostek podporządkowanych

**W 2012 r. ujęto stratę na wycenie udziałów wycenionych metodą praw własności.

II.4. UPROSZCZONE SKONSOLIDOWANE 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	-6 416	100,0%	-13 075	100,0%	-50,9%
2. Korekty razem	11 820	-184,2%	16 406	-125,5%	-28,0%
3. Przepływy z działalności operacyjnej	5 404	-84,2%	3 331	-25,5%	62,2%
4. Wpływy z działalności inwestycyjnej	6 461	-100,7%	10 220	-78,2%	-36,8%
5. Wydatki na działalności inwestycyjnej	-1 848	28,8%	-1 264	9,7%	46,2%
6. Przepływy z działalności inwestycyjnej	4 613	-71,9%	8 956	-68,5%	-48,5%
7. Wpływy z działalności finansowej	0	0,0%	150	-1,1%	-100,0%
8. Wydatki na działalności finansowej	-8 658	134,9%	-13 660	104,5%	-36,6%
9. Przepływy z działalności finansowej	-8 658	134,9%	-13 510	103,3%	-35,9%
10. Przepływy pieniężne netto razem	1 359	-21,2%	-1 223	9,4%	-211,1%

II.5. ANALIZA WSKAŹNIKOWA

II.5.1. Rentowność

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2012	2011	2010
Rentowność sprzedaży	Wynik na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	max	32,4%	7,4%	5,1%
Rentowność brutto	Wynik brutto/Przychody ze sprzedaży	max	-35,6%	-51,9%	66,8%
Rentowność netto	Wynik netto/Przychody ze sprzedaży	max	-29,3%	-64,8%	35,1%
Rentowność netto aktywów	Wynik netto/Średnia wartość aktywów ogółem	max	-1,9%	-5,6%	2,9%
Rentowność netto kapitału własnego	Wynik netto/Średnia wartość kapitału własnego bez zysku	max	-2,8%	-8,5%	4,5%

II.5.2. Płynność finansowa

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	1,16	1,03	3,10
Płynność szybka	(Należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	0,8-1,0	0,16	0,14	2,46
Pokrycie zobowiązań handlowych należnościami	(Należności z tytułu dostaw i usług/Zobowiązania z tytułu dostaw i usług)	>1,0	0,42	1,01	1,17
Kapitał pracujący	Majątek obrotowy - zobowiązania krótkoterminowe - rozliczenia międzyokresowe pasywne	max	6 233,0	1 135,0	19 809,0

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2012	2011	2010
Udział kapitału pracującego w aktywach	(Majątek obrotowy - zobowiązania krótkoterminowe - rozliczenia międzyokresowe pasywne)/Suma bilansowa	max	2,29%	0,4 %	6,6%

II.5.3. Sprawność wykorzystania zasobów

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2012	2011	2010
Obrotowość aktywów	Przychody ze sprzedaży/Średnia wartość aktywów ogółem	max	0,1	0,1	0,1
Obrotowość rzeczowego majątku trwałego	Przychody ze sprzedaży/Średnia wartość rzeczowego majątku trwałego	max	9,6	11,8	5,2
Rotacja zapasów w dniach	(Średnia wartość zapasów*365)/(Koszty operacyjne)	min	1101,0	319,8	554,5
Rotacja należności w dniach	(Średnia należności z tytułu dostaw i usług *365)/(Przychody ze sprzedaży)	min	35,4	61,9	37,1
Rotacja zobowiązań w dniach	(Średnia wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług *365)/(Koszty operacyjne)	min	72,8	31,1	33,4

II.5.4. Finansowanie działalności

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2012	2011	2010
Finansowanie kapitałem własnym	Kapitał własny/Pasywa ogółem	>30%	63,9%	62,5%	65,5%
Pokrycie zobowiązań kapitałem własnym	Kapitał własny/Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	>45%	177,2%	166,9%	190,0%
Pokrycie aktywów długoterminowych kapitałem długoterminowym	Długoterminowe pasywa/(Aktywa trwałe + Należności o wymagalności pow. 12m.)	>100%	108,7%	100,4%	108,7%
Trwałość źródeł finansowania	Długoterminowe pasywa/Pasywa ogółem	max	85,9%	86,3%	96,9%

II.6. KOMENTARZ DO CZĘŚCI ANALITYCZNEJ

II.6.1. W 2012 roku skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej zamknęło się sumą bilansową w kwocie 271 737 tys. zł, co stanowiło spadek względem okresu poprzedniego o 5%.

II.6.2. Największą pozycję w aktywach Grupy Kapitałowej na koniec 2012 roku stanowiły, podobnie jak w roku wcześniejszym, aktywa finansowe i inwestycje w nieruchomości, których udział w sumie aktywów zmniejszył się nieznacznie w ciągu ostatniego analizowanego okresu tj. o 5 punktów procentowych.

II.6.3. Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2012 roku zmniejszył się o 2,9% w porównaniu do końca 2011 roku i stanowił 63,9% sumy bilansowej na dzień bilansowy.

II.6.4. Struktura pozostałych składników pasywów pozostała na koniec 2012 roku podobna w porównaniu z dniem 31 grudnia 2011 roku.

II.6.5. Głównie w wyniku odnotowania znaczącej straty na pozostałej działalności operacyjnej z tytułu zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych w roku 2012, Grupa Kapitałowa poniosła stratę netto w wysokości 5 280 tys. złotych.

II.6.6. Podobnie jak w roku ubiegłym tak i w 2012 roku struktura przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej wskazuje na podejmowanie działań restrukturyzacyjnych. Wpływy z działalności operacyjnej i inwestycyjnej sfinansowały wydatki na działalności finansowej, związane przede wszystkim ze spłatą kredytów.

II.6.7. Wartości wskaźników obrazujących poziom finansowania kapitałem własnym były na koniec roku 2012 na poziomie zbliżonym do poprzedniego okresu bilansowego. Grupa Kapitałowej TUP S.A. stosuje nadal bezpieczny model finansowania aktywów, oparty głównie o kapitały własne.

II.7. OCENA ZASADNOŚCI ZAŁOŻENIA KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI.

II.7.1. W czasie naszego badania nie odnotowaliśmy istnienia istotnych okoliczności, które mogłyby powodować nasze przekonanie, że Jednostka Dominująca lub spółki zależne objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie są w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, to jest w ciągu 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2012 roku w efekcie zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nie dotychczasowej działalności z uwzględnieniem poniższych okoliczności:

II.7.1.1. W punkcie II.2.5 skonsolidowanego sprawozdania finansowego na 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 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.7.1.2. 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 Spółki jest wysokie.

II.7.1.3. 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 Bażanty 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 jej finansowania, które umożliwi utrzymanie bieżącej działalności tych spółek co najmniej do końca 2013 roku.

II.7.1.4. Jednostka zależna Roda Sp. z o.o. w likwidacji pomimo postawienia jej w stan likwidacji na początku 2011 roku, w trakcie 2012 roku prowadziła działalność operacyjną.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.

III.1. ROK OBROTOWY

III.1.1. Sprawozdania finansowe wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku i obejmują dane finansowe za okres: od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku. Dane finansowe X-Press Couriers Sp. z o.o. zostały objęte konsolidacją metodą pełną do dnia utraty kontroli (do 5 lipca 2012 roku), a następnie metodą praw własności.

III.2. ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ METODY PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH

III.2.1. W punkcie VIII dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku Zarząd Spółki Dominującej przedstawił zasady (politykę) rachunkowości oraz metody prezentacji danych finansowych Grupy Kapitałowej. Polityka rachunkowości jest zgodna z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF), a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – zgodna z wymogami Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisach wykonawczych.

III.2.2. Politykę rachunkowości w Grupie Kapitałowej stosowano w istotnych aspektach w sposób ciągły.

III.2.3. 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 nocy 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.

III.2.4. 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 nocy objaśniającej nr IV.4.12 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

III.2.5. Nieruchomość inwestycyjna będąca własnością Chmielowskie Sp. z o.o. stanowi 32,28 % 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.

III.2.6. 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 nocie nr IV.4.36 sprawozdania finansowego.

III.2.7. Przekształcenie danych porównywalnych w związku z utratą kontroli nad X-Press Couriers Sp. z o.o. Spółka Dominująca zaprezentowała w nocie objaśniającej nr IX.9.3 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w miejsce ujęcia zmian retrospektywnych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

III.2.8. Kierownictwo Jednostki Dominującej zapewniło w istotnych aspektach porównywalność danych finansowych za wszystkie okresy zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

III.2.9. Polityka rachunkowości Grupy Kapitałowej odpowiada polityce rachunkowości Jednostki Dominującej. Sprawozdania finansowe Duncon Bikes Sp. z o.o. oraz Powszechnej Agencji Informacyjnej (PAGI) S.A. objęte konsolidacją metodą praw własności sporządzone zostały zgodnie z ustawą o rachunkowości.

III.3. KAPITAŁ WŁASNY

III.3.1. Wykazany w skonsolidowanym bilansie na dzień 31 grudnia 2012 roku stan kapitałów własnych jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną. Dane finansowe dotyczące kapitałów własnych przedstawiono w skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym.

III.4. UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE

III.4.1. Wykazany w sprawozdaniu finansowym kapitał przypisany udziałowcom niekontrolującym wynosi na dzień 31 grudnia 2012 roku 144 tys. zł. Kapitał ten jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną.

III.5. WYŁĄCZENIA KONSOLIDACYJNE

III.5.1. Dokonując konsolidacji spółek przeprowadzono następujące wyłączenia:

- III.5.1.1. kapitałowe (udziały i kapitały własne Spółek na dzień przejęcia kontroli),
- III.5.1.2. wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań),
- III.5.1.3. obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów),
- III.5.1.4. wyników nie zrealizowanych przez spółki objęte konsolidacją, zawartych w wartości ich aktywów,

Są one prawidłowe i zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

III.6. SPRZEDAŻ UDZIAŁÓW W SPÓŁCE PODPORZĄDKOWANEJ

III.6.1. W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku Grupa Kapitałowa zbyła 50,11 % z 72,07% udziałów w X-press Couriers Sp. z o.o. Informacje w tym zakresie przedstawiono w nocie IV.4.3 i IV.4.14 informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Skutki i wynik na transakcji sprzedaży prawidłowo ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

III.7. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ DOKUMENTACJI KONSOLIDACYJNEJ

III.7.1. W efekcie naszego badania uznaliśmy, że dokumentacja konsolidacyjna jest, we wszystkich istotnych aspektach, kompletna i poprawna oraz że spełnia ona istotne warunki, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna. W szczególności dotyczy to wyłączeń z tytułu korekt konsolidacyjnych.

III.8. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO BILANSU

III.8.1. Struktura aktywów i pasywów Grupy Kapitałowej jest przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

III.9. OCENA SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

III.9.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z przepisami określonymi w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości, Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej.

III.10. ODSTĘPSTWA OD ZASAD KONSOLIDACJI I STOSOWANIA METODY PRAW WŁASNOŚCI

III.10.1. Wszystkie jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały skonsolidowane metodą pełną, poza X-press Couriers Sp. z o.o., PAGI S.A. oraz Duncon Bikes Sp. z o.o., które jako jednostki stowarzyszone podlegały konsolidacji metodą praw własności (X-Press Couriers Sp. z o.o. metodą pełną do dnia utraty kontroli).

III.11. INFORMACJE DODATKOWE O PRZYJĘTYCH ZASADACH (POLITYCE) RACHUNKOWOŚCI ORAZ INNE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE

III.11.1. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku zostały sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

III.12. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

III.12.1. Zapoznaliśmy się ze sporządzonym przez Zarząd Spółki 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.

IV. UWAGI KOŃCOWE

IV.1. PRZESTRZEGANIE PRZEPISÓW PRAWA

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

IV.1.2. Do dnia zakończenia naszego badania, to jest do 14 marca 2013 roku, Zarząd Spółki nie złożył skonsolidowanego 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 Spółkę. Nie korzystaliśmy z wyników prac niezależnych specjalistów zatrudnionych przez nas. Zakres wykorzystywanych informacji został przedstawiony w uwagach objaśniających zawartych w opinii o jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A. oraz o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej TUP S.A. za 2012 rok i dotyczyły wycen nieruchomości inwestycyjnych.

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 21 stron.