

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ TUP ZA 2012 ROK



marzec 2013r.

SPIS TREŚCI

I WYBRANE DANE FINANSOWE	3
II CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
III SPRAWOZDANIE FINANSOWE	10
3.1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	10
3.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ –	11
3.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	13
3.4. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	14
IV NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	15
V SEGMENTY OPERACYJNE	45
VI INFORMACJE NA TEMAT SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	48
VII ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	48
VIII POLITYKA RACHUNKOWOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	48
IX INFORMACJE DODATKOWE	62

I WYBRANE DANE FINANSOWE

TYTUŁ	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	18 021	25 185	4 318	6 083
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(8 232)	16 736	(1 972)	4 042
III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(6 416)	(13 075)	(1 537)	(3 158)
IV. Zysk (strata) netto	(5 280)	(16 316)	(1 265)	(3 941)
V. Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(5 246)	(16 351)	(1 257)	(3 949)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 404	3 331	1 295	805
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 613	8 956	1 105	2 163
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(8 658)	(13 510)	(2 074)	(3 263)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	1 359	(1 223)	326	(295)
X. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)	(0,34)	(1,07)	(0,08)	(0,26)
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
XI. Aktywa razem	271 737	286 000	66 469	64 753
XII. Zobowiązania długoterminowe	59 667	67 931	14 595	15 380
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	38 364	39 202	9 384	8 876
XIV. Kapitał własny	173 706	178 867	42 490	40 497
XV. Kapitał zakładowy	15 212	15 212	3 721	3 444
XVI. Liczba akcji	15 212 345	15 212 345	15 212 345	15 212 345
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / euro)	11,42	11,76	2,79	2,66

Do wyliczenia wybranych danych finansowych w euro zastosowano następujące kursy:

- dla pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej – kurs NBP z dnia 31 grudnia 2012 roku – 1 EUR = 4,0882 zł oraz kurs NBP z dnia 31 grudnia 2011 r. – 1 EUR = 4,4168zł.
- dla pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz przepływów pieniężnych – kurs wyliczony jako średnia kursów NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca 2012 i 2011 roku, odpowiednio: 1 EUR = 4,1736 zł i 1 EUR = 4 1401 zł.

II CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ

2.1. Nazwa i siedziba Jednostki (Spółki) Dominującej:

TUP S.A. jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej TUP. Spółka jako inwestor posiada w swoim portfelu podmioty operujące w różnych segmentach rynku. Główny obszar działalności inwestycyjnej obejmuje obecnie podmioty z branży deweloperskiej. Największy potencjał niesie ze sobą inwestycja Eko-Miasteczko Siewierz, obejmująca obszar ok. 120 ha należących do Spółki Chmielowskie.

Projekty o mniejszym zaangażowaniu kapitałowym prowadzone w TUP Property S.A. i Roda w likwidacji, dotyczą rozbudowy galerii City Point Tychy, rewitalizacji nieruchomości w Środzie Wielkopolskiej czy też projektu Popularna 38.

Część inwestycji, np. portfel nieruchomości komercyjnych, który posiada Spółka Tup Property, czy też inwestycja w spółkę X-press Couriers, zostały uznane za zrestrukturyzowane a Spółka TUP zdecydowała o wyjściu (sprzedaży) z tych projektów.

Działania TUP S.A. polegają na nadaniu podmiotom zależnym poprzez realizowane projekty dodanej wartości poprzez ich rewitalizację oraz managerskie wsparcie. Spółki znajdujące się w portfelu inwestycyjnym TUP stanowią jego aktywa i tym samym odzwierciedlają wartość TUP S.A. Wynik i przepływy pieniężne prezentowane w TUP są odzwierciedleniem poczynionych inwestycji, sytuacji rynkowej oraz wyników zrealizowanych przez spółki zależne i stowarzyszone, widocznych w wycenie akcji lub udziałów tych spółek.

Spółka TUP zarejestrowana jest w KRS pod numerem 0000149976 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XXI Wydział Gospodarczy.
Czas trwania Spółki TUP S.A. nie jest ograniczony.

Akcje spółki TUP S.A. notowane są na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie w systemie notowań ciągłych. Spółka kwalifikowana jest w sektorze: deweloperzy.

Jednostki zależne i stowarzyszone z TUP S.A. wg stanu na dzień przekazania raportu za 2012r.

-  **Chmielowskie Sp. z o.o.** – Podmiot zależny od TUP z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000295428 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS.
Chmielowskie jest spółką celową, powołaną do realizacji projektu budowy pierwszego w Polsce miasta, zaprojektowanego w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Powierzchnia inwestycji obejmuje obszar prawie 120 ha. Projekt opiera się na koncepcji miast multi- funkcjonalnych, w których obok przestrzeni mieszkalnej powstaje przestrzeń publiczna (m.in. parki), usługowa i komercyjna gwarantująca nowe miejsca pracy oraz tworząca wartość dodaną dla nieruchomości, zaspokajając na miejscu potrzeby mieszkańców.
Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu nieruchomości.
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 57 110 000 zł i dzieli się na 1 142 200 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

-  **TUP Property S.A.** – na dzień publikacji raportu siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Zielna 37, właściwy Sąd Rejestrowy: XII Wydział Gospodarczy Sądu Rejonowego dla M. St. Warszawy w Warszawie, nr KRS 0000260991. Zmiana Siedziby Spółki z miasta Poznań, na miasto Warszawa zostało zarejestrowane w KRS w dniu 28.02.2013r. na podstawie Uchwały NWZA Spółki z dnia 28.01.2013r. Zmiana siedziby nie wpływa na charakter, przedmiot i kontynuację działalności Spółki.
Działalność TUP Property S.A. prowadzona jest w następujących zakresach:

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

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

Działalność Spółki klasyfikowana jest do segmentu nieruchomości.

Podmioty zależne do TUP Property S.A.:

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

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

Spółka klasyfikowana jest do segmentu nieruchomości.

Spółka została powołana jako celowa przeznaczona do realizacji projektu inwestycyjnego. Spółka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 11 358 m², dla której otrzymała w dn. 24.01.2011r. pozwolenie na budowę pawilonu handlowo-usługowego o powierzchni 3 300 m² wraz z dojazdem i infrastrukturą. W okresie 2012r. prace dotyczące budowy centrum handlowego nie zostały rozpoczęte. Możliwa jest zarówno sprzedaż nieruchomości, jak też budowa centrum w przypadku pozyskania operatora obiektu.

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

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

Spółka klasyfikowana jest w segmencie nieruchomości.

Kino-Centrum Fordon jest spółką celową powołaną z Miastem Bydgoszcz do realizacji projektu inwestycyjnego w dzielnicy Miasta Bydgoszczy – Fordon. Inwestycja o nazwie „City Point Fordon” polega na zaprojektowaniu i wybudowaniu wielofunkcyjnego obiektu o charakterze kulturalno-rozrywkowym z funkcjami usługowo – handlowymi. Celem inwestycji oprócz osiągnięcia sukcesu ekonomicznego jest także spełnienie oczekiwań mieszkańców poprzez stworzenie miejsca oferującego możliwość spędzania wolnego czasu w komfortowych warunkach.

- **Forest Hill Sp. z o.o.(dawniej Euroconstruction)** – podmiot zależny z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim, ul. Konotopska 4. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000055412, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 12 475 000 zł i dzieli się na 124 750 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Spółka celowa przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Spółka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 2,7 ha. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Nieruchomość po zamianie przeznaczenia i przeprowadzeniu prac projektowych przeznaczona jest do sprzedaży (część nieruchomości po dniu bilansowym została sprzedana, powierzchnia przed sprzedażą wynosiła 5,5 ha)

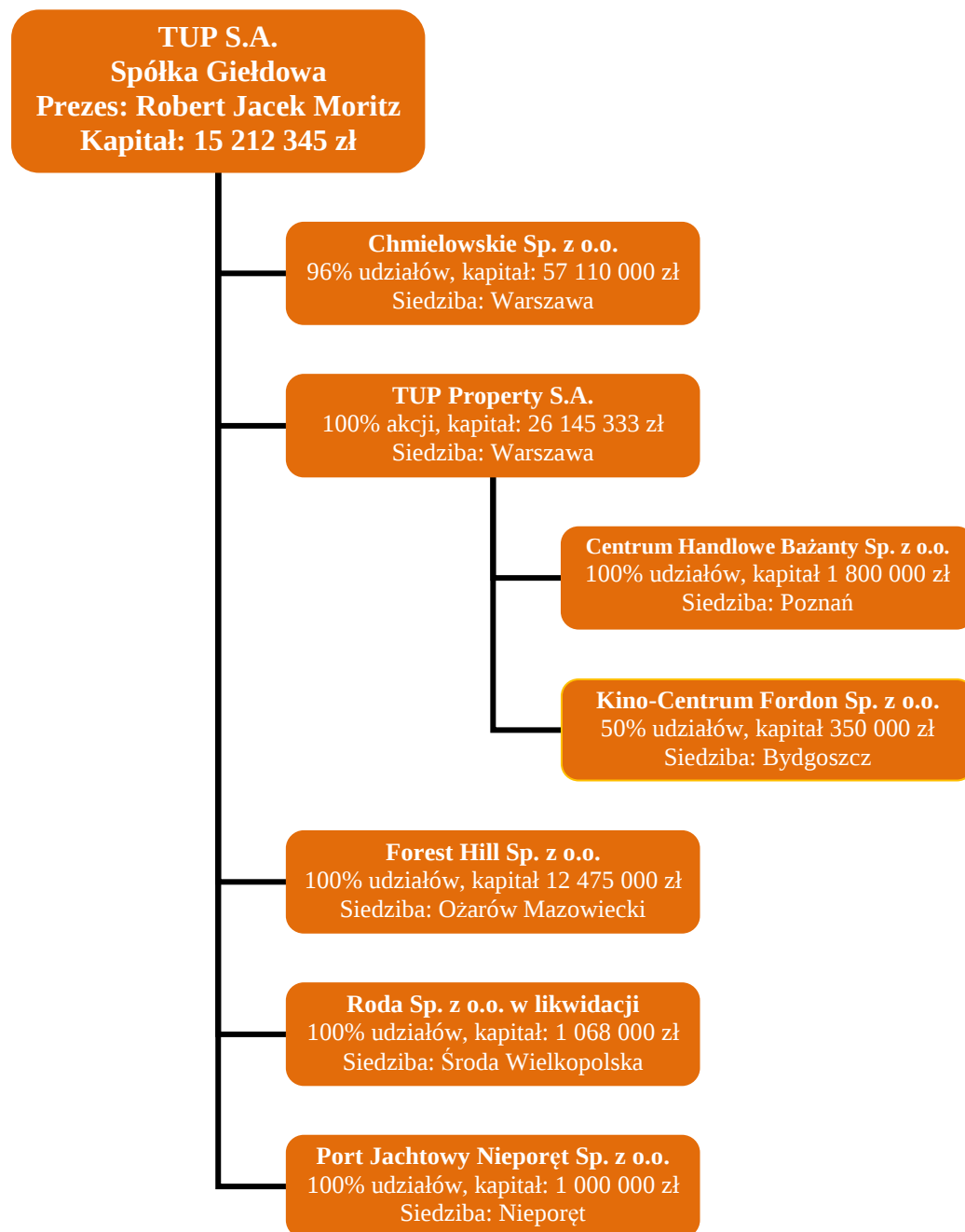
Spółka kwalifikowana jest do segmentu nieruchomości.

- ✚ **Roda Sp. z o.o. w likwidacji** – podmiot zależny z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, ul. Mała Klasztorna 3. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000019611 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.
Spółka wraz z TUP Property S.A. prowadzi projekt rewitalizacji obiektu fabryki, w której prowadzona była działalność produkcyjna i zmianę jej przeznaczenia na cele mieszkaniowe lokalnej społeczności. Współpracą przy realizacji projektu zainteresowane są władze miejskie.
Działalność spółki prezentowana jest w segmencie nieruchomości.
- ✚ **Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.** – Podmiot zależny od TUP S.A. z siedzibą w Nieporęcie. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000004257 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS.
Spółka zajmuje się prowadzeniem portu śródlądowego, zlokalizowanego na malowniczo położonym terenie rekreacyjnym nad Zalewem Zegrzyńskim. Spółka oferuje wachlarz usług turystyczno-rekreacyjnych.
Działalność spółki klasyfikowana jest do segmentu działalności sport i rekreacja.
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 300 000 zł i dzieli się na 1 000 udziałów o wartości nominalnej 300 zł każdy.

Podmioty stowarzyszone

- ✚ **X-press Couriers Sp. z o.o.** – podmiot stowarzyszony z TUP S.A. Siedzibą spółki jest Warszawa, Al. Jana Pawła II 25. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000049299 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS.
Spółka świadczy usługi kurierskie o zasięgu lokalnym w największych aglomeracjach miejskich.
Kapitał zakładowy Spółki X-Press Couriers wynosi 5 853 900 zł i dzieli się na 58 539 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.
Działalność Spółki prezentowana jest w segmencie działalności sprzedanej.
- ✚ **Powszechna Agencja Informacyjna (PAGI) S.A.** – Podmiot stowarzyszony z siedzibą w Warszawie, ul. Odrowąża 13.
Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000063315 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS.
Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI) jest niezależnym operatorem telekomunikacyjnym. Świadczy usługi transmisji danych oraz szerokopasmowego dostępu do Internetu w oparciu o własną, hybrydową sieć teleinformatyczną. Jej klientami są przede wszystkim instytucje administracji publicznej i terenowej, finansowe oraz duże przedsiębiorstwa.
- ✚ **Duncon Bikes Sp. z o.o.** – Podmiot stowarzyszony z siedzibą w Krakowie, ul. Pędzichów 6. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000282452 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS.
Spółka zajmowała się projektowaniem, produkcją i dystrybucją ram rowerowych do sportów grawitacyjnych.
Działania Spółki polegają na sprzedaży asortymentu (zapasy magazynowe) spółka zmierza także do sprzedaży marek, nazw towarowych i projektów.
Krajowy Rejestr Sądowy dokonał w dniu 22.02.2013r. wpisu dotyczącego ustanowienia tymczasowego nadzorca sądowego, celem zabezpieczenia majątku Spółki. Wpis dotyczy toczącego się postępowania upadłościowego.
W poprzednich okresach TUP S.A. po analizie ryzyka biznesowego zaprzestała inwestycji w projekt Duncon Bikes. W księgach rachunkowych TUP utworzone są rezerwy na posiadane aktywa Spółki Duncon Bikes.

Zmiany, jakie zaszły w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej opisano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w 2012r. (Dział I Podstawowe Informacje o Grupie Kapitałowej).



Jednostki stowarzyszone:

- Duncon Bikes Sp. z o.o. – 46,53 % udziału w kapitale i głosach na WZ
- Powszechna Agencja Informacyjna (PAGI) S.A. - 15,66% udziału w głosach na WZ i 23,95% w kapitale zakładowym
- X-press Couriers Sp. z o.o. – 21,96% udziału w kapitale i głosach na WZ

Nazwa Spółki	Wartość aktywów wg cen nabycia	Wycena aktywów	Podmiot dominujący	Posiadany % kapitału zakładowego
Chmielowskie Sp. z o.o.	54 826	81 541	TUP S.A.	96%
			TUP Property S.A.	4%
TUP Property S.A.	31 568	71 088	TUP S.A.	100%
Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.	1 800	5 014	TUP Property S.A.	100%
Kino Centrum Fordon Sp. z o.o.	175	300	TUP Property S.A.	50%
			Miasto Bydgoszcz	50%
Forest Hill Sp. z o.o. (daw. Euroconstruction Sp. z o.o.)	25 260	11 170	TUP S.A.	100%
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	1 961	0	TUP S.A.	100%
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	1 943	0	TUP S.A.	100%
Duncon Bikes Sp. z o.o.			Udziałowcy dominujący	53,47%
	257	0	TUP S.A.	46,53%
X-press Couriers Sp. z o.o.			Udziałowcy dominujący	78,04%
	2 778	1 315	TUP S.A.	21,96%
Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)			Northern Lights Sp. z o.o.,- podmiot dominujący wraz z innymi podmiotami	76,05%
	746	1 561	TUP S.A.	23,95%

2.2. Prezentowane okresy sprawozdawcze:

Sprawozdanie zostało sporządzone za okres 01.01.2012r. – 31.12.2012r. i zawiera porównywalne dane finansowe za okres 01.01.2011r. – 31.12.2011r. Jednostka dominująca sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe.

2.3. Zasady konsolidacji sprawozdań finansowych Grupy

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

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

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

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

2.4. Miejsce prowadzenia działalności

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

2.5. Kontynuacja działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2012 zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, w nie zmniejszonym istotnie zakresie.

Według wszelkich dostępnych na dzień sporządzania raportu informacji, istnieją pełne podstawy do zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego. Spółka Roda w likwidacji prowadzi na zlecenie TUP Property S.A. prace związane z rewitalizacją produkcyjnej nieruchomości, w której Spółka niegdyś prowadziła działalność. Spółka Port Jachtowy Nieporęt zawarła z Gminą Nieporęt nową umowę najmu obejmującą okres 12 miesięcy, zakończony 31.10.2013r. z perspektywą opracowania długoterminowej strategii dla terenu portu.

Po dniu bilansowym, 27 lutego 2013r. TUP Property S.A. (podmiot zależny od TUP S.A.) zawarła aneks techniczny do umowy o kredyt inwestycyjny zawarty z Bankiem Zachodnim WBK S.A. Strony postanowiły o przedłużeniu terminu trwania umowy kredytowej do dnia 7 czerwca 2013r. Kwota Kredytu na dzień zawarcia aneksu wynosiła 6 898 tys. euro. Poręczenie TUP S.A. z tytułu kredytu, udzielone TUP Property S.A. na dzień zawarcia aneksu tj. 27.02.2013r. wynosi 10 347 tys. euro. Ewentualne postawienie umowy kredytowej w stan wymagalności nie stanowi zagrożenia działalności Spółek TUP i TUP Property. Według najlepszej wiedzy Zarządu TUP S.A., oraz na podstawie prowadzonych działań zmierzających do uzyskania stosownych opinii prawnych, umowa kredytowa zostanie przedłużona i stanie się długoterminowa.

Zidentyfikowane ryzyko płynności w Grupie Kapitałowej związane głównie z sytuacją Spółek TUP, TUP Property i Chmielowskie, wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności ww. podmiotów. Zarząd prowadzi działania zmierzające do zredukowania 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.

Zdaniem Zarządu powyższe nie wpływają na ryzyko kontynuacji działalności dla TUP SA.

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

III SPRAWOZDANIE FINANSOWE

3.1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (z rachunkiem kosztów w wariantcie kalkulacyjnym)			
Wyszczególnienie	Nota Obj.	SCD 01-01-2012 31-12-2012	SCD 01-01-2011 31-12-2011
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	1	18 021	25 185
Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów	2	(7 403)	(11 896)
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY		10 618	13 289
Koszty sprzedaży	2	(826)	(2 066)
Koszty ogólnego zarządu	2	(3 946)	(9 356)
ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY		5 846	1 867
Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych	3	(782)	-
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	4	9	-
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	5	(13 171)	17 292
Pozostałe przychody operacyjne	6	488	3 770
Pozostałe koszty operacyjne	7	(622)	(6 193)
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		(8 232)	16 736
Przychody finansowe	8	6 223	1 447
Koszty finansowe	9	(4 228)	(31 352)
Udział w zyskach i stratach jednostek rozliczanych metodą praw własności		(179)	94
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		(6 416)	(13 075)
Podatek dochodowy bieżący	10	-	-
Podatek dochodowy odroczony	10	1 204	(2 839)
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ		(5 212)	(15 914)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	(402)
Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej		(68)	-
ZYSK (STRATA) NETTO		(5 280)	(16 316)
Zysk (strata) netto okresu przypadające udziałowcom niekontrolującym		(34)	36
Zysk (strata) netto okresu przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		(5 246)	(16 351)
Pozostałe dochody			
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM		-	-
Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem		-	-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU		-	-
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM		(5 280)	(16 316)
w tym przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		(5 246)	(16 351)
w tym przypadające udziałowcom niekontrolującym		(34)	36

14.03.2013 r.
Data

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu

3.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ –

AKTYWA

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa			
Wyszczególnienie	Nota Obj.	SSF na dzień 31.12.2012	SSF na dzień 31.12.2011
AKTYWA TRWAŁE		214 640	245 644
Rzeczowe aktywa trwałe	11	1 940	1 831
Nieruchomości inwestycyjne	12	203 868	230 788
Wartości niematerialne i prawne	13	53	66
Wartość firmy	13a	-	4 337
Akcje i udziały	14	1 765	597
- w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności	14	1 765	597
Należności długoterminowe	15	2	121
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	16	750	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	6 262	7 904
AKTYWA OBROTOWE		44 597	40 337
Projekty inwestycyjne w realizacji	18	38 550	34 892
Materiały, towary, wyroby gotowe		6	-
Należności z tytułu dostaw i usług	19	1 014	2 479
Pozostałe należności	19	430	524
Pozostałe aktywa finansowe	20	2 519	1 800
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	1 887	528
Rozliczenia międzyokresowe	22	191	114
AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY		12 500	19
Rzeczowe aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	23	12 500	19
Aktywa razem :		271 737	286 000

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ –

PASYWA

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa			
Wyszczególnienie	Nota Obj.	SSF na dzień 31.12.2012	SSF na dzień 31.12.2011
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		173 706	178 867
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ		173 562	178 802
Kapitał podstawowy	24	15 212	15 212
Kapitał zapasowy z emisji akcji		117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego		141 730	156 393
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego		1 235	1 235
Kapitał z aktualizacji wyceny		739	739
Kapitał rezerwowy		-	307
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		(97 631)	(96 256)
Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		(5 246)	(16 351)
KAPITAŁ PRZYPISANY UDZIAŁOWCOM NIEKONTROLUJĄCYM		144	65
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE		59 667	67 931
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	16 529	18 778
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	26	51	53
- w tym: długoterminowe		51	47
Pozostałe rezerwy	26	50	54
- w tym: długoterminowe		5	-
Oprocentowane kredyty i pożyczki	27	38 135	45 494
Inne zobowiązania finansowe	28	2 814	1 673
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	29	2 088	1 879
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE		38 364	39 202
Kredyty i pożyczki	27	30 082	33 324
Inne zobowiązania finansowe	28	146	388
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	30	2 411	2 448
Pozostałe zobowiązania	30	3 490	1 978
Przychody przyszłych okresów	31	2 235	1 064
ZOBOWIĄZANIA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY		-	-
Pasywa razem :		271 737	286 000

14.03.2013 r.
Data

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu

3.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)			
Wyszczególnienie	Nota Obj.	RPP 01-01-2012 31-12-2012	RPP 01-01-2011 31-12-2011
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(6 416)	(13 075)
Korekty razem		11 820	16 406
Udział w wyn.finans.jednostek wycenianych metodą praw własności		25	(111)
Amortyzacja		279	660
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(5 604)	8 583
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		2 458	3 235
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		10 278	(11 751)
Zmiana stanu rezerw	33	(111)	(2 815)
Zmiana stanu projektów w toku, materiałów i towarów	33	(5 201)	(1 849)
Zmiana stanu należności	33	2 785	8 776
Zmiana stanu zob.krótkoterm., z wyjątkiem zobowiązań finansowych	33	(119)	5 394
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	33	3 010	1 300
Podatek dochodowy do zwrotu (zapłaty)		595	5 046
Zapłacony podatek dochodowy		-	94
Inne korekty, w tym działalność zaniechana		3 425	(155)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		5 404	3 331
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		(49)	(21)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych		-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(169)	(173)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		134	245
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(1 630)	(948)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		4 004	9 914
Wydatki na nabycie instr.kapitał.w jedn.zależnych i stowarzyszonych		-	(112)
Wpływy ze sprzedaży instr.kapitał.w jedn.zależnych i stowarzyszonych		2 000	-
Pożyczki udzielone		-	(10)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		160	42
Otrzymane odsetki		163	9
Inne wpływy / (wydatki) inwestycyjne		-	10
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		4 613	8 956
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji, wydania udziałów i dopłat wspólników		-	150
Spłaty kredytów i pożyczek		(5 030)	(8 686)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(160)	(158)
Dywidendy wypłacone		-	(761)
Odsetki zapłacone		(2 608)	(3 415)
Inne wydatki finansowe		(860)	(640)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(8 658)	(13 510)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM		1 359	(1 223)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		1 359	(1 223)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		528	1 751
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		1 887	528

14.03.2013 r.
Data

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu

3.4. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym			
Wyszczególnienie		ZZwKW 01-01-2012 31-12-2012	ZZwKW 01-01-2011 31-12-2011
Kapitał podstawowy na początek okresu		15 212	15 212
Kapitał podstawowy na koniec okresu		15 212	15 212
Należne wpłaty na kapitał podstawowy, akcje własne na początek okresu		-	-
Należne wpłaty na kapitał podstawowy, akcje własne na koniec okresu		-	-
Kapitał zapasowy z emisji akcji na początek okresu		117 523	117 523
Kapitał zapasowy z emisji akcji na koniec okresu		117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego na początek okresu		156 393	121 959
Podział wyniku finansowego		(14 663)	34 434
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego na koniec okresu		141 730	156 393
Kapitał zapasowy z dopłat wspólników na początek okresu		-	-
Kapitał zapasowy z dopłat wspólników na koniec okresu		-	-
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego na początek okresu		1 235	1 058
Zwiększenia w okresie		-	177
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego na koniec okresu		1 235	1 235
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		739	1 283
Aktualizacja wyceny rzeczowego majątku trwałego		-	(544)
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu		739	739
Kapitał rezerwowy na początek okresu		307	307
Podział wyniku finansowego		(307)	-
Kapitał rezerwowy na koniec okresu		-	307
Kapitał z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń na początek okresu		-	-
Kapitał z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń na koniec okresu		-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek powiązanych na początek okresu		-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek powiązanych na koniec okresu		-	-
Nie podzielony wynik finansowy z okresów ubiegłych na początek okresu		(112 607)	(61 170)
Skutki korekt wyniku lat ub. bez korygowania danych porównywalnych		7	-
Skutki ujętych błędów		-	120
Wyplacone dywidendy		-	(761)
Przeniesienia na inne pozycje kapitałów własnych		14 969	(34 448)
Zmiany kapitału przypadające udziałowcom niekontrolującym		-	3
Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych na koniec okresu		(97 631)	(96 256)
Wynik netto roku obrotowego przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		(5 246)	(16 351)
Kapitał mniejszości na początek roku obrotowego		65	(119)
Wynik roku obrotowego przypadający mniejszości		(34)	36
Zmiana udziałów mniejszości wynikająca z nabycia dod. akcji		-	150
Udział mniejszości w innych zmianach kapitału (innych niż wynik finansowy)		113	(1)
Kapitał mniejszości na koniec okresu		144	65
Kapitał własny na koniec okresu		173 706	178 867

14.03.2013 r.
Data

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu

IV NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4.1 Przychody ze sprzedaży

1.1 - Przychody ze sprzedaży	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Przychody ze sprzedaży produktów	433	25
Przychody ze sprzedaży usług	17 554	24 977
Przychody ze sprzedaży towarów	34	178
Przychody ze sprzedaży materiałów	-	5
RAZEM PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	18 021	25 185

4.2 Koszty w układzie rodzajowym

2.1 - Koszty według rodzaju	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Amortyzacja	(279)	(660)
Zużycie materiałów i energii	(2 356)	(2 497)
Usługi obce	(5 373)	(9 752)
Podatki i opłaty	(1 465)	(1 424)
Wynagrodzenia	(2 518)	(7 453)
Świadczenia na rzecz pracowników	(722)	(937)
Pozostałe koszty rodzajowe	(274)	(441)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(42)	(202)
RAZEM KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	(13 029)	(23 366)
Zmiana stanu produktów	854	48
RAZEM KOSZTY OPERACYJNE	(12 175)	(23 318)

4.3 Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach zależnych

Zbycie działalności - specyfikacja transakcji	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Otrzymana zapłata		
Zapłacona w formie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 000	
Odroczone wpływy ze sprzedaży	-	
Razem otrzymana zapłata	2 000	-
Aktywa netto nad którymi utracono kontrolę		
Aktywa trwałe	(570)	
Aktywa obrotowe	(840)	
Zobowiązania długoterminowe	50	
Zobowiązania bieżące	1 562	
Razem zbyte aktywa netto	202	-
Wartość firmy w konsolidacji	(3 015)	
Udziały niedające kontroli	113	
Dodatkowy odpis do wartości godziwej	(81)	
RAZEM WYNIK	(782)	-
Zapłata dokonana w formie środków pieniężnych	2 000	
Zbyte salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(7)	
RAZEM WPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO ZE ZBYCIA	1 993	-

Szczegółowy opis transakcji sprzedaży został przedstawiony w sprawozdaniu zarządu z działalności grupy kapitałowej w dziale II Działalność Grupy Kapitałowej w 2012r. w punkcie 2.6.1. Umowy znaczące dla działalności a także pod notą objaśniającą nr 14.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

4.4 Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych do wartości godziwych

4.1 - Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych do wartości godziwych	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Wynik z przeszacowania instrumentów	9	-
Jednostki uczestnictwa subfunduszu inwestycyjnego	9	-
RAZEM WYNIK	9	-

Podmiot zależny Forest Hill Sp. z o.o. w okresie IV kwartału 2012r. dokonywała transakcji na jednostkach uczestnictwa Subfunduszu Inwestycyjnego. Maksymalna kwota zaangażowana w jednostki wynosiła 461 tys. zł. Jednostki uczestnictwa zostały zbyte przez Spółkę i na dzień publikacji raportu saldo rachunku jednostek wynosi 0 zł.

4.5 Wynik wynikający z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych

5.1 - Wynik na zbyciu i przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych	(197)	(516)
Handlowe	-	26
Mieszkaniowe	-	(542)
Grunty	(197)	-
Wynik na przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych	(12 974)	17 808
Biurowe	(3 748)	1 672
Logistyczne	(1 823)	22 695
Handlowe	(7 121)	5 075
Produkcyjne	-	50
Grunty	(282)	(11 411)
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	-	(273)
RAZEM WYNIK	(13 171)	17 292

4.6 Pozostałe przychody operacyjne

6.1 - Pozostałe przychody operacyjne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	133	-
Rozwiązanie rezerw	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących, w tym:	275	821
- rzeczowych aktywów trwałych	19	79
- wartości niematerialnych i prawnych	2	-
- należności z tytułu dostaw i usług	69	714
- zapasów	185	28
Otrzymane odszkodowania	3	921
Zwrot nadpłaconych podatków	-	125
Nadwyżki inwentaryzacyjne	56	278
Inne	21	1 625
RAZEM POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	488	3 770

4.7 Pozostałe koszty operacyjne

7.1 - Pozostałe koszty operacyjne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(342)	(15)
Zaangażowanie rezerw	-	-
Utworzenie odpisów aktualizujących, w tym:	(105)	(4 339)
- rzeczowych aktywów trwałych	-	(358)
- wartości niematerialnych i prawnych	-	-
- należności z tytułu dostaw i usług	(3)	(329)
- zapasów	(79)	-
- innych aktywów	(23)	(3 652)
Odpisane należności nieściągalne	(8)	(1)
Koszty gwarancji	-	(5)
Darowizny	(29)	(25)
Zaniechane inwestycje	-	(817)
Niezawinione niedobory i szkody	-	(100)
Odszkodowania	-	(200)
Inne	(138)	(691)
RAZEM POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	(622)	(6 193)

4.8 Przychody finansowe

8.1 - Przychody finansowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Odsetki zarachowane	378	1 438
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	5 788	-
Dywidendy otrzymane	-	9
Wzrost udziału w kapitale własnym jednostek zależnych	4	-
Przychody z udzielonych gwarancji	53	-
RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE	6 223	1 447

4.9 Koszty finansowe

9.1 - Koszty finansowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Odsetki naliczone	(2 765)	(3 124)
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	2	(8 212)
Utworzenie odpisów aktualizujących aktyw finansowe inne niż należności z tytułu dostaw i usług	-	(17 841)
Prowizje od kredytów	(152)	(159)
Koszty IRS	(796)	(504)
Wycena IRS	(512)	(1 512)
Pozostałe	(5)	-
RAZEM KOSZTY FINANSOWE	(4 228)	(31 352)

Pozycja odpisów aktualizujących wykazana w 2011r. dotyczy głównie odpisu aktualizującego wartość należności stanowiącej drugą część ceny za nieruchomość Modena Park. Informacje dotyczące odpisu zamieszczono pod notą objaśniającą 4.19.2.

4.10 Podatek dochodowy

10.1 - Podatek dochodowy - wyjaśnienie różnic między podatkiem obliczonym według stawki obowiązującej a podatkiem wykazanym	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM	(6 416)	(13 075)
Podatek dochodowy według stawki obowiązującej w okresie (19%)	1 219	2 512
Podatek dochodowy dotyczący lat ubiegłych ujęty w bieżącym okresie sprawozdawczym	-	-
Podatek od różnic trwałych między zyskiem bilansowym a podstawą opodatkowania	2 198	(3 384)
Podatek z tytułu kosztów stanowiących trwałą różnicę	(727)	(3 722)
Podatek z tytułu przychodów stanowiących trwałą różnicę	2 925	338
Podatek od różnic przejściowych nie uwzględnionych przy obliczaniu odroczonego podatku dochodowego	(2 213)	(1 967)
Nie utworzone rezerwy na ODPD (z tytułu wzrostu wartości udziałów, które będą realizowane poprzez wypłaty dywidendy)	(1 576)	-
Odsetki zapłacone za lata poprzednie	150	-
Strata lat ubiegłych	686	-
Inne nieutworzone rezerwy	(531)	-
Nie ujęte aktywa na ODPD	-	(749)
Pozostałe różnice przejściowe nie uwzględnione w kalkulacji podatku dochodowego	(942)	(358)
Odpisanie aktywa ODPD	-	(815)
Utworzenie po raz pierwszy aktywów na podatek odroczone z tytułu nierozliczonych strat za lata ubiegłe	-	(66)
Utworzenie po raz pierwszy aktywów na podatek odroczone z tytułu nierozliczonych strat za lata ubiegłe	-	21
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu finansowym	1 204	(2 839)
Efektywna stopa opodatkowania	-18,8%	21,7%

W pozycji podatek dochodowy rachunku wyników zaprezentowano skumulowaną wartość bieżącego podatku bieżącego stanowiącego zobowiązanie budżetowe oraz wartość podatku, jaki zostanie zapłacony w przyszłości jeśli zyski wykazane w ujęciu bilansowym zostaną zrealizowane w ujęciu prawa podatkowego.

10.2 - Odroczone podatek dochodowy	Okres bieżący		Okres porównywany	
	Stan na dzień 31.12.2012	Wpływ na wynik 31.12.2012	Stan na dzień 31.12.2011	Wpływ na wynik 31.12.2011
Aktywa z tytułu ODPD	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość
Odsetki	65	(104)	191	1
Lesing	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące należności	226	-	239	(67)
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	34	(11)	75	(334)
Nie wypłacone wynagrodzenia i ZUS	-	(5)	17	(22)
Strata podatkowa	4 820	(74)	4 861	(2 966)
Wycena bilansowa środków pieniężnych	343	343		
Wycena zobowiązań	4	(1 524)	1 540	1 779
Wycena IRS	404	291	-	-
Środki trwałe i WNiP	66	(9)	-	-
Niezrealizowane marże na transakcjach wewnątrzgrupowych	4	(262)	196	(385)
Wartość netto skapitaliz.kosztów rozwoju	-	-	146	(45)
Pozostałe	296	(169)	639	288
AKTYWO Z TYTUŁU ODPD RAZEM:	6 262	(1 524)	7 904	(1 751)
Rezerwa z tytułu ODPD	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość
Przeszacowanie aktywów finansowych	2	2	(1 272)	1 272
Naliczone, nie otrzymane odsetki	293	45	337	(81)
Środki trwałe i WNiP	-	-	-	4
Wycena bilansowa środków pieniężnych	-	16	16	(14)
Amortyzacja podatkowa	8	(8)	-	-
Leasing	25	(3)	40	4
Wycena roczna nieruchomości inwestycyjnych	16 182	2 006	18 962	(2 461)
Wycena zobowiązań	-	686	686	190
Odsetki od pożyczek	14	(14)	-	-
Pozostałe	5	(2)	9	(2)
REZERWA Z TYTUŁU ODPD RAZEM:	16 529	2 728	18 778	(1 088)

4.11 Rzeczowe aktywa trwałe

11.1 - Rzeczowe aktywa trwałe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Budynki i budowle	537	391
Urządzenia techniczne i maszyny	223	121
Środki transportu	922	849
Pozostałe środki trwałe	189	337
Środki trwałe w budowie	69	133
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE RAZEM:	1 940	1 831

11.2 - Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	3 130	1 715	1 418	1 419	133	7 815
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	76	-	-	80	(156)	-
Nabycia bezpośrednie	153	326	472	(19)	97	1 029
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	(37)	(28)	(322)	(140)	(5)	(532)
Przeniesienie na środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	(793)	(278)	(340)	-	(1 411)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	3 322	1 220	1 290	1 000	69	6 901
Wartość umorzenia na początek okresu	2 583	1 394	569	1 065	-	5 611
Zwiększenie amortyzacji za okres	35	80	39	73	-	227
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	(27)	(185)	(124)	-	(336)
Przeniesienie na środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	(672)	(116)	(236)	-	(1 024)
Wartość umorzenia na koniec okresu	2 618	775	307	778	-	4 478
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	156	200	-	17	-	373
Zwiększenia w ciągu okresu	11	22	69	31	-	133
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	-	(8)	-	-	(8)
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	167	222	61	33	-	483
Wartość netto na koniec okresu	537	223	922	189	69	1 940

11.3 - Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	2 906	1 699	1 438	1 424	151	7 618
Nabycia bezpośrednie	224	258	58	42	16	598
Reklasyfikacje	-	(187)	-	-	(34)	(221)
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	(153)	(390)	(108)	(90)	-	(741)
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	-	(36)	-	(6)	-	(42)
Przeniesienie na środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	153	371	30	49	-	603
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	3 130	1 715	1 418	1 419	133	7 815
Wartość umorzenia na początek okresu	2 533	1 266	439	919	-	5 157
Zwiększenie amortyzacji za okres	50	197	181	167	-	595
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	(7)	(101)	(71)	(53)	-	(232)
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	-	(34)	-	(6)	-	(40)
Przeniesienie na środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	7	66	20	38	-	131
Wartość umorzenia na koniec okresu	2 583	1 394	569	1 065	-	5 611
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-	-	-	6	-	6
Zwiększenia w ciągu okresu	156	200	-	1	-	357
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	(117)	(230)	(8)	(10)	-	(365)
Przeniesienie na środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	117	230	8	24	-	379
Rozwiązanie odpisów	-	-	-	(4)	-	(4)
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	156	200	-	17	-	373
Wartość netto na koniec okresu	391	121	849	337	133	1 831

4.12 Nieruchomości inwestycyjne

12.1 - Nieruchomości inwestycyjne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Biurowe	19 086	21 803
Logistyczne	34 945	44 267
Handlowe	69 491	75 273
Mieszkaniowe	-	503
Grunty	80 332	88 927
Zaliczki na poczet inwestycji w nieruchomości	14	15
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE RAZEM:	203 868	230 788

12.2 - Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	Biurowe	Logistyczne	Handlowe	Mieszkaniowe	Grunty	Zaliczki na poczet inwestycji w nieruchomości	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	21 803	44 267	75 273	503	88 927	14	230 787
Nabycia bezpośrednie	-	1	1 343	-	-	-	1 344
Reklasyfikacje	1 031	(2 932)	-	(503)	(8 281)	-	(10 685)
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	(4 568)	(4)	-	(32)	-	(4 604)
Zmniejszenia i zwiększenia wynikające z przeszacowania	(3 748)	(1 823)	(7 121)	-	(282)	-	(12 974)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	19 086	34 945	69 491	-	80 332	14	203 868
Wartość umorzenia na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia w ciągu okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	19 086	34 945	69 491	-	80 332	14	203 868

12.3 - Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym	Biurowe	Logistyczne	Handlowe	Mieszkaniowe	Grunty	Zaliczki na poczet inwestycji w nieruchomości	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	21 138	51 484	77 777	3 425	95 973	662	250 459
Nabycia bezpośrednie	18	5	242	994	348	1 187	2 794
Reklasyfikacje	(1 025)	(10 940)	-	(896)	(14 960)	(1 084)	(28 905)
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	-	(7 821)	(2 798)	-	-	(10 619)
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	-	-	-	-	-	(751)	(751)
Zmniejszenia i zwiększenia wynikające z przeszacowania	1 672	3 718	5 075	(222)	7 566	-	17 809
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	21 803	44 267	75 273	503	88 927	14	230 787
Wartość umorzenia na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	21 803	44 267	75 273	503	88 927	14	230 787

➤ Nieruchomość Spółki Chmielowskie

Aktywem spółki jest nieruchomość położona pod Siewierzem, na której realizowany jest projekt budowy pierwszego w Polsce miasta zaprojektowanego w zgodzie z zasadami nowego urbanizmu i zrównoważonego rozwoju. Powierzchnia pod zabudowę obejmująca działki przeznaczone na budowę domów, budynku użyteczności publicznej, drogi wewnętrzne, tereny zielone oraz pozostałe tereny wspólnie wynosi 116,96 ha.

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

Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego objęta jest części nieruchomości o powierzchni 43,07 ha (powierzchnia MPZP podawana w poprzednich okresach wynosiła 46,20ha. Różnica wynika z przeznaczenia 2,80 ha na drogi, które stały się własnością gminy i powiatu oraz dokonania podziału nieruchomości i wykazaniu w MPZP działki należącej do ANR, która także wchodzi w skład terenu Chmielowskie)

Nieruchomość Spółki podzielona jest na trzy fazy realizacji. Faza I objęta jest MPZP, na której to części Spółka Chmielowskie zamierza realizować projekt koncepcyjny, faza II i III stanowią inwestycyjną część nieruchomości.

W dniu 30 sierpnia 2012r. Starosta Będziński zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę. Pozwolenie dotyczy kwartału pokazowego o powierzchni ok. 2 ha, na którym mogą zostać posadowione budynki: mieszkalny wielorodzinny oraz mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, wolnostojące i bliźniacze. Pozwolenie obejmuje uzbrojenie terenu w tym: budowę instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej i dróg. Spółka podjęła decyzję o zmianach w projekcie kwartału pokazowego, dotyczącą dróg (brak dróg ślepych w obrębie kwartału), co pociągnęło za sobą konieczność uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę. Po złożeniu odpowiedniego wniosku w listopadzie 2012r., Starosta Będziński zatwierdził złożony projekt budowlany

zamieniony i w dniu 1.02.2013r. wydał pozwolenie na budowę. Pozwolenie uprawomocniło się z dniem 27.02.2013r.

Niezależny rzeczoznawca wycenił całą nieruchomość należącą do spółki na wartość 101 469 tys. zł m, w tym:

Wartość I fazy (objęta MPZP) wynosi 68 800 tys. zł

Wartość nieruchomości inwestycyjnej (faza II i III) wynosi 32 669 tys. zł

Spółka ujęła wycenę nieruchomości następująco:

→ Nieruchomości inwestycyjne w tym:

- faza II i III wycenione na kwotę 32 669 tys. zł

- część fazy I, na której nie są prowadzone prace – 33 144 tys. zł

→ Projekt inwestycyjny w realizacji obejmujący część fazy I, na której prowadzone są prace w kwocie 35 656 tys. zł (zgodnie z wyceną rzeczoznawcy).

Spółka zgodnie z polityką rachunkowości nie wycenia projektów w realizacji, ale wykazuje je w wysokości poniesionych nakładów (kwota wykazana na dzień 31.12.2012r. w wysokości 35 539 tys. zł).

Wybór podejścia i metody wyceny nieruchomości Spółki Chmielowskie

Rzeczoznawca na potrzeby wyceny nieruchomości należących do Chmielowskie Sp. z o.o. wykluczył możliwość wykorzystania metody porównawczej i zastosował metodę pozostałościową.

Informacje o przyjętej metodzie:

1. Podejście mieszane metodą pozostałościową

Podejście mieszane, metodą pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.

Wartość określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

* istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;

* znany jest rodzaj i zakres robót;

* w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.

Metoda pozostałościowa uwzględnia szacowaną wartość ukończonej inwestycji oraz koszty całkowite budowy, a także zysk dewelopera. W najprostszej formie jest to następujące równanie:

- wartość ukończonej inwestycji pomniejszona o:

całkowite koszty budowy, koszty finansowania, zysk dewelopera oraz koszty zakupu i finansowania gruntu

- równa się :

wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości

- gdzie:

wartość ukończonej inwestycji określona zostaje podejściem dochodowym metodą inwestycyjną/zysków, techniką zdyskontowanych przepływów pieniężnych dla nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód przy założeniu odpowiedniej stopy kapitalizacji i dyskontowej.

2. Wartość ukończonej inwestycji

Wartość ukończonej inwestycji stanowi szacunkowa cena proponowanych unitów do sprzedaży (mieszkań, sklepów, miejsc parkingowych) określona podejściem porównawczym.

Dodatkowo metoda pozostałościowa bazuje na hipotetycznym założeniu, że nieruchomość zostanie sprzedana po ukończeniu inwestycji tak, aby umożliwić deweloperowi zrealizowanie zysku. Oczywiście w rzeczywistości deweloper może zdecydować, aby trzymać nieruchomość, tak by zapewnić sobie przychód roczny i wzrost wartości kapitałowej.

Szacowana wartość nie stanowi wartości rynkowej ukończonej inwestycji zgodnie z definicją wartości rynkowej zdefiniowaną w ustawie i standardach lecz jest sumą przepływów jakie można potencjalnie uzyskać po zakończeniu inwestycji. Wynika to z faktu, że nieruchomość mieszkaniowa po oddaniu do użytkowania nie będzie całą spójną nieruchomością, będzie natomiast „zbiorem” odrębnych nieruchomości, które zostaną sprzedane w odpowiednim czasie po ukończeniu budynku (sprzedane nie jednego dnia ale w danym okresie). Zatem stanowi wartość rynkową poszczególnych lokali przy założeniu ich wyodrębnienia. Wartość określono także przy założeniu, że na dzień wyceny została ona ukończona i oddana do użytkowania - wszystkie lokale mieszkalne wraz z komórkami lokatorskimi, lokale niemieszkalne, a także garaż podziemny zostały wyodrębnione i są przygotowane do sprzedaży.

3. Koszty mające istotny wpływ na wycenę

W wycenie uwzględniono wszystkie koszty realizacji projektu w tym zarówno prowizje agencji (koszty agencji), koszty prawne (opłaty sądowe i notarialne), koszty marketingu oraz koszty wynajmu. Koszty marketingu obejmujące budowę świadomości istnienia produktu, wsparcie procesu sprzedaży oraz obsługę klienta które są konieczne i będą ponoszone w czasie całego procesu inwestycyjnego podobnie jak koszty związane z wynajmem powierzchni komercyjnych. Wielkość kosztów agencji i wynajmu została oszacowana przez rzeczoznawcę na poziomie rynkowym.

Praktyką rynkową jest, że opłaty sądowe i notarialne ponoszone są przez kupującego, dlatego pominięto je w analizie.

Koszty budowy

Całkowite koszty budowy, w tym koszty przygotowania gruntu jak regulacja stanu prawnego, usunięcie naniesień, koszty prac przygotowawczych (pozyskanie odpowiednich pozwoleń, ogrodzenia, usunięcie drzew, wyrównanie terenu, usunięcie zanieczyszczenia gruntu, wyłączenie z produkcji rolnej/leśnej, koszty prac archeologicznych), koszty twarde (koszty budowy i infrastruktury powiększone o rezerwę), koszty miękkie (koszty obsługi profesjonalnej projektantów, konsultantów) i inne koszty (podatek od nieruchomości, ubezpieczenie).

Koszty twarde obejmują koszty budowy i koszty infrastruktury powiększone o rezerwę.

Obok kosztów twardych inwestycji w kosztorysie pojawiają się koszty miękkie (tzw. koszty inżynierskie), na które składają się koszty zarządzania budową (Project Manager), koszty projektu architektonicznego, konstrukcyjnego i koszty projektów instalacji.

W skład innych kosztów wchodzi podatek od nieruchomości oraz koszty ubezpieczenia budowy, które są ponoszone przez okres trwania inwestycji.

Koszty finansowania

Na koszty finansowania składają się koszty pozyskania finansowania oraz koszty finansowania budowy (koszty odsetkowe). Bank za rozpatrzenie wniosku kredytowego, opracowanie systemu zabezpieczeń i obsługę prawną pobiera prowizje przygotowawczą. Wynagrodzenie należy się także firmie doradczej za przygotowanie analizy finansowej

projektu, którą to można przedłożyć do banku. Koszty pozyskania kredytu uwzględniono w pozycji koszty doradcze. Koszty finansowania budowy policzono natomiast ze wzoru (poniższy wzór ma zastosowanie dla projektu jednoetapowego, w przypadku projektów wieloetapowych koszty finansowania są rozkładane proporcjonalnie na liczbę etapów w czasie trwania inwestycji):

$$\text{Koszty finansowania budowy} = 0,5 \times \text{czas trwania inwestycji} \times \text{stopa procentowa} \times \text{koszty podlegające finansowaniu (całkowite koszty budowy oraz koszty marketingu i sprzedaży)}$$

W wycenie założono, że całkowite koszty deweloperskie są finansowane z zewnętrznego źródła, a koszty finansowania są ponoszone proporcjonalnie w trakcie okresu inwestycji. Koszty finansowania oparto na stopach depozytów EURIBOR/WIBOR powiększony o marżę.

Zysk dewelopera niezbędny do zaakceptowania przez dewelopera przy realizacji danej inwestycji. Założono, że deweloper zainteresowany jest projektem, gdy zysk wynosi, co najmniej 20% ponoszonych kosztów dla terenów objętych MPZP i 30% dla pozostałych terenów.

Wartość rynkowa nieruchomości (z potencjałem inwestycyjnym) jest wartością pozostałościową pod odjęciem kosztów finansowania i zakupu gruntu.

Koszty finansowania gruntu

Wzór, który zamieszczono poniżej posłużył do obliczenia kosztów finansowania działki (poniższy wzór ma zastosowanie dla projektu jednoetapowego, w przypadku projektów wieloetapowych koszty finansowania gruntu są rozkładane proporcjonalnie na liczbę etapów w czasie trwania inwestycji):

$$\text{Koszty finansowania działki} = \text{czas trwania inwestycji} \times \text{stopa procentowa} \times \text{wartość działki, zakładając, że finansowany jest cały koszt pozyskania działki.}$$

Koszty zakupu gruntu

Na koszty zakupu działki składają się prowizje agencji i koszty obsługi prawnej, opłaty sądowe oraz opłaty notarialne (taksa notarialna). Rynkowy poziom tych kosztów kształtuje się w granicach 3% wartości gruntu, wliczając w to podatek PCC lub też finansowanie VAT-u. Dlatego też można przyjąć, że prezentowane w wycenie koszty są na poziomie rynkowym.

Po zapoznaniu się w wyceną rzeczoznawcy Zarząd Spółki Dominującej nie dopatrywał się nieracjonalności w założeniach przyjętych przez rzeczoznawcę. Zarząd TUP S.A. zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, przyjął wartości z wyceny jako wartości godziwe na dzień bilansowy i takie właśnie wartości wykazano w sprawozdaniu skonsolidowanym dla terenów wykazywanych w pozycji „nieruchomości inwestycyjne”.

➤ Nieruchomości Spółki TUP Property

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

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

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

- od 7,90% do 9,70% dla nieruchomości o przeznaczeniu handlowym i logistycznym oraz
- 14,11% - dla nieruchomości, dla których spółka posiada prawo do naniesień

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

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

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

Wpływ na wynik z przeszacowania nieruchomości na dzień 31.12.2012r. miał kurs euro. Zmiana kursu w stosunku do przyjętego odpowiednio na dzień 31.12.2011r. (4,1468), 31.03.2012r. (4,1616), 30.06.2012r. (4,2613), 30.09.2012r. (4,1138) oraz 31.12.2012r. (4,0882) spowodowała zmianę wyceny nieruchomości z kwoty -7 195 (wycena I kwartału 2012r), do -5 171 (wycena I półrocze 2012r), do -3 587 (wycena III kwartału 2012r.) do -3 185 tys. zł (wycena na dzień 31.12.2012r.). Wartość portfela nieruchomości uległa zmniejszeniu (wycena i sprzedaż) w porównaniu do wartości z 2011r. o kwotę 11 943 tys. zł.

Nieruchomości niepracujące wyceniane są raz do roku, na zlecenie Spółki, zgodnie z polityką rachunkowości. Wycena przeprowadzana jest na potrzeby księgowe, w wartości godziwej i ujmowana jest w wyniku finansowym Spółki. Nieruchomości niepracujące zostały metodą porównawczą, metodą dochodową lub poprzez podejście mieszane. Metodę i sposób wyceny określa niezależny rzeczoznawca majątkowy.

W okresie sprawozdawczym Spółka zawarła transakcje sprzedaży nieruchomości z portfela:

- nieruchomość położona w Pruszkowie przeznaczona na cele magazynowe i logistyczne, cena sprzedaży 5 618 tys. zł
- nieruchomość niezabudowana położona w Gajcu, cena sprzedaży 547 tys. zł

Nieruchomości nie pracujące wycenione zostały metodą porównawczą, metodą dochodową, poprzez podejście mieszane bądź metodą likwidacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Uwzględniając przeszacowanie wartości portfela nieruchomości oraz sprzedaż nieruchomości, wartość portfela nieruchomości TUP Property S.A. spadła o 11 943 tys. zł w porównaniu do 2011r.

➤ Nieruchomość Spółki Forest Hill

🚧 Forest Hill od dnia 2 lipca 2012r –podmiot zależny od TUP S.A.

Połączenie Spółek Forest Hill i Euroconstruction

- ✓ W dniu 19 grudnia 2012r. Sąd Rejonowy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował połączenie Spółek Euroconstruction Sp. z o.o. (spółka przejmująca) i Forest Hill Sp. z o.o. (spółka przejmowana). Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ksh, w drodze przejścia przez Euroconstruction Spółki

Forest Hill. Majątek Spółki Przejmowanej został przeniesiony na Spółkę Przejmującą w zamian za udziały nowej emisji (104 750 nowych udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy), które Euroconstruction wydało jednemu udziałowcowi Forest Hill – tj. Spółce TUP S.A.

Z dniem rejestracji połączenia Spółek, nastąpiło wykreślenie Spółki Forest Hill z rejestru przedsiębiorców KRS oraz jej rozwiązanie bez przeprowadzenia likwidacji, w trybie art. 493 § 1 ksh. Od dnia 19.12.2012r. Spółka Euroconstruction działa pod firmą Forest Hill.

Ze względu na sprawowanie wspólnej kontroli nad łączącymi się Spółkami przez TUP S.A. (100% udziału w obu podmiotach na dzień 31 grudnia 2012 r.) połączenie nie podlega regulacjom MSSF 3 „Połączenia jednostek” i zostało rozliczone metodą łączenia udziałów (zsumowanie wartości księgowych aktywów i pasywów na dzień połączenia).

Nieruchomość Spółki Forest Hill została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego na dzień 6.12.2012r. z wykorzystaniem podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te korygowane są ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględniane są zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Przy metodzie porównywania parami, porównywane są nieruchomości będące przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe, niezależny rzeczoznawca określił wartość nieruchomości w wysokości: 13 900 tys. zł. Wycena ta jest o 5 590 tys. zł niższa niż sporządzona w 2011r. Porównanie wycen w latach 2011 i 2012 zaprezentowano na kolejnej stronie niniejszego sprawozdania. Po dniu bilansowym, tj. 8.02.2013r. Forest Hill zawarła umowę przenoszącą własność części posiadanej nieruchomości (2,8 ha z 5,5 ha) na jej nabywcę (firmę Murapol S.A.), na podstawie warunkowej umowy sprzedaży ww. nieruchomości z dnia 28 grudnia 2012r.

Cena sprzedaży wyniosła 8 000 tys. zł netto. Na dzień przekazania raportu część ceny w kwocie 2 873 tys. zł zapłacona. Pozostała kwota ceny sprzedaży płatna jest w ratach do dnia 31.12.2013r.

➤ Nieruchomość Spółki Centrum Handlowe Bażanty

Nieruchomość Spółki Centrum Handlowe Bażanty została wyceniona na dzień 30.11.2012r. podejściem porównawczym, metodą porównywania parami opisaną w powyżej. Rzeczoznawca wycenił nieruchomość na wartość 5 700 tys. zł, tj. w wartości wyższej od wykazanej w 2011r. o 1 656 tys. zł.

Zestawienie portfela nieruchomości i projektów Grupy Kapitałowej opisanych powyżej.

Wycena nieruchomości i projektów Grupy TUP									
Nieruchomości	Wartość 2012	Wartość 2011	Różnica w wart. aktywów	Nakłady	Sprzedaż	Wzrost/spadek wart. nieruchomości z wyceny	Mediana Stóp kapitalizacji		Wycena Rzeczoznawcy (wartość)
Nieruchomości TUP Property							TUP	Rzeczoznawca	tys. zł
Pracujące	122 721	133 703	-10 982	1 313		-12 295			114 964
Handlowe	68 690	74 258	-5 568	1 313		-6 881	8,30%	9,00%	68 920
Biurowe	19 086	22 834	-3 748			-3 748	8,80%	9,00%	19 172
Logistyczne	34 945	36 611	-1 666			-1 666	9,50%	9,50%	26 872
Niepracujące	7 942	12 705	-4 763		-5 115	352			8 948
Handlowe	510	750	-240			-240			510
Niezabudowane	7 432	11 955	-4 523		-5 115	592			8 438
SUMA	130 663	146 408	-15 745	1 313	-5 115	-11 943	Różnica pomiędzy wartością wyceny rzeczoznawcy a wyceną Spółki		6 751
Projekty TUP Property w realizacji							TUP Property zleciła wycenę nieruchomości pracujących na potrzeby weryfikacji zabezpieczeń kredytów hipotecznych. Spółka zgodnie z polityką rachunkowości, na podstawie zaudytowanego modelu, wycenia ww. nieruchomości tytułem wyceny aktywów długoterminowych, na potrzeby sporządzenia sprawozdań finansowych. W związku z różnym przeznaczeniem wycen, zastosowane stopy kapitalizacji Spółki i rzeczoznawcy są rozbieżne. Spółka przyjęła w sprawozdaniu finansowym w zakresie nieruchomości pracujących wycenę sporządzoną zgodnie z własnym modelem.		
Projekty TUP Property w realizacji	6 674	4 921	1 753	1 753	0	0			
Projekty w spółkach celowych (prezentowane w nieruchomościach oraz projektach inwestycyjnych)									
Projekty realizowane w Spółkach SPV	121 069	123 694	-2 625	2 561	0	-5 186	Nieruchomości Spółek celowych wyceniane są raz do roku przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z polityką rachunkowości.		
Razem nieruchomości	258 406	275 023	-16 617	5 627	-5 115	-17 129			

* Dla zapewnienia porównywalności w wycenie rzeczoznawcy ujęto nieruchomości przy ul. Bartyckiej (wyceniana przez Spółkę).

4.13 Wartości niematerialne i prawne

13.1 - Wartości niematerialne i prawne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Patenty i licencje	4	4
Koszty prac rozwojowych	-	11
Oprogramowanie komputerów	49	51
WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE RAZEM:	53	66

13.2 - Wartości niematerialne i prawne w okresie sprawozdawczym	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Oprogramowanie	Zaliczki na poczet WNiP	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	4	1 218	780	-	2 002
Nabycie	-	-	69	-	69
Reklasyfikacje	-	13	(13)	-	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	-	(6)	-	(6)
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	-	-	(11)	-	(11)
Przeniesienie na aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	(1 231)	(280)	-	(1 511)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	4	-	539	-	543
Wartość umorzenia na początek okresu	-	188	729	-	917
Zwiększenie amortyzacji za okres	-	20	32	-	52
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	-	(6)	-	(6)
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	-	-	(9)	-	(9)
Przeniesienie na aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	(678)	(256)	-	(934)
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	(470)	490	-	20
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-	1 019	-	-	1 019
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	-	-	-	-	-
Przeniesienie na aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	(537)	-	-	(537)
Rozwiązanie odpisów	-	(241)	-	-	(241)
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-	470	-	-	470
Wartość netto na koniec okresu	4	-	49	-	53

13.3 - Wartości niematerialne i prawne w poprzednim okresie sprawozdawczym	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Oprogramowanie	Zaliczki na poczet WNIP	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	4	1 206	815	262	2 287
Nabycie	-	-	22	-	22
Reklasyfikacje	-	12	(12)	-	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	-	(6)	-	(6)
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	-	-	(39)	(262)	(301)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	4	1 218	780	-	2 002
Wartość umorzenia na początek okresu	-	181	708	-	889
Zwiększenie amortyzacji za okres	-	7	63	-	70
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	-	(6)	-	(6)
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	-	-	(36)	-	(36)
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	188	729	-	917
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-	1 019	-	262	1 281
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	-	-	-	(262)	(262)
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-	1 019	-	-	1 019
Wartość netto na koniec okresu	4	11	51	-	66

4.14 Akcje i udziały

14.1 - Akcje i udziały	Siedziba	Wartość bez korekty o przeszacowania		% posiadanych udziałów/ % posiadanych głosów	
Nazwa jednostki		31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
X-press Couriers Sp. z o.o.	Warszawa	1 289	-	21,96%	0,00%
Powszechna Agencja Informacyjna S.A.	Warszawa	746	746	23,9%/15,66%	23,9%/15,2%
Duncon Sp. z o.o.	Kraków	257	257	46,53%	0,00%
Polkombi S.A.		2	2		
Razem wartość brutto		2 295	1 006		

Spółka TUP S.A. w dniu 5 lipca 2012r. zawarła transakcję sprzedaży udziałów Spółki X-press Couriers. Spółka stała się podmiotem stowarzyszonym z TUP S.A.

Parametry transakcji zostały przedstawione w sprawozdaniu zarządu z działalności grupy kapitałowej w dziale II Działalność Grupy Kapitałowej w 2012r. w punkcie 2.6.1. Umowy znaczące dla działalności.

Na dzień utraty kontroli ustalono wartość godziwą udziałów w kwocie 1.289 tys. zł. Od dnia utraty kontroli do dnia 31 grudnia 2012r. wartość udziałów została pomniejszona o wartość straty osiągniętej przez Spółkę w II półroczu 2012r. tj. o kwotę 117 tys. zł.

14.2 - Przeszacowania posiadanych udziałów i akcji do wartości godziwej	Okres bieżący			Okres porównywany		
Nazwa jednostki	Wartość odpisów na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość odpisów na koniec okresu	Wartość odpisów na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość odpisów na koniec okresu
X-press Couriers Sp. z o.o.	-	(117)	(117)	-	-	
Powszechna Agencja Informacyjna S.A.	(149)	(5)	(154)	(243)	94	(149)
Duncon Sp. z o.o.	(257)	-	(257)	(257)	-	(257)
Polkombi S.A.	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)
Razem wartość	(408)	(122)	(530)	(502)	94	(408)
Razem wartość bilansowa akcji i udziałów	1 765			597		

4.15 Należności długoterminowe

15.1 - Należności długoterminowe	Okres bieżący			Okres porównywany		
Specyfikacja	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Należności wymagalne w ciągu 2 lat od dnia bilansowego	2	-	2	20	3	17
Należności wymagalne od 2 do 5 lat od dnia bilansowego	-	-	-	104	-	104
RAZEM NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE:	2	-	2	124	3	121

4.16 Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

Wykazana kwota pozostałych długoterminowych aktywów finansowych dotyczy udzielonych w pożyczek w kwocie 750 tys. zł
W 2011r. wartości nie wystąpiły.

4.17 Pozostałe aktywa trwałe

Wartości nie występują

4.18 Projekty inwestycyjne w realizacji oraz materiały, towary i wyroby gotowe

18.1 Projekty inwestycyjne w realizacji, materiały, towary, wyroby gotowe	Okres bieżący			Okres porównywany		
	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa
Materiały	-	-	-	106	26	80
Projekty inwestycyjne	38 550	-	38 550	34 689	-	34 689
Wyroby gotowe	-	-	-	2	2	-
Towary	6	-	6	135	12	123
RAZEM ZAPASY:	38 556	-	38 556	34 932	40	34 892

Pozycja projekty inwestycyjne odnosi się głównie do części nieruchomości pod Siewierzem, na której realizowana jest budowa Eko-Miasteczka. Ten oraz inne projekty prowadzone obecnie w Grupie Kapitałowej przedstawione są w punkcie 4.12 w tabeli „Wycena nieruchomości i projektów Grupy TUP”.

4.19 Należności

19.1 - Należności	Okres bieżący			Okres porównywany		
	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa
Należności z tytułu dostaw i usług	1 191	177	1 014	2 789	310	2 479
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	301	-	301	299	-	299
Pozostałe należności	31 213	31 084	129	31 385	31 160	225
RAZEM NALEŻNOŚCI:	32 705	31 261	1 444	34 473	31 470	3 003

19.2 - Odpisy aktualizujące należności	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Odpisy na początek okresu	31 470	13 990
Utworzenie	60	18 305
Rozwiązanie	187	697
Wykorzystanie	82	128
ODPISY NA KONIEC OKRESU:	31 261	31 470

Kwota odpisów aktualizujących dotyczyła w 2011r. przede wszystkim wierzytelności pieniężnej stanowiącej drugą część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park. Zarząd TUP S.A. dniu 8 marca 2012r. podjął Uchwałę dotyczącą podjęcia czynności egzekucji należności od Spółki Modena Park (Dłużniczka, podmiot zależny od Opal Property Developments, należący do Grupy Kapitałowej Meydan Group). Należność stanowi drugą część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park (Należność), która jest wymagalna od dnia 24 czerwca 2011r.

Zgodnie z polityką rachunkowości w zakresie należności wątpliwych o okresie przeterminowania powyżej 6 miesięcy, Zarząd Spółki Dominującej dokonuje analizy sytuacji finansowej oraz w razie uzasadnionej obawy utraty należności tworzy odpis aktualizujący w wysokości do 100% kwoty zadłużenia.

W oparciu o Uchwałę Zarząd Spółki podjął decyzję o utworzeniu odpisu aktualizującego Należność. Odpis aktualizujący Należność w wysokości 16 391 tys. zł dotyczył IV kwartału 2011r. i został uwzględniony w sprawozdaniu finansowym TUP S.A. sporządzonym za 2011r.

Odpis aktualizujący należność jako zdarzenie jednorazowe miał odzwierciedlenie w ujemnym wyniku finansowym TUP S.A. i Grupy Kapitałowej TUP w 2011r.

Z uwagi na niepewność co do spłaty wierzytelności przez Dłużniczkę, Zarząd TUP S.A. decydował o następujących odpisach aktualizujących Należność: 12 mln zł na dzień 31.12.2010r. oraz 1 450 tys. zł na dzień 30.06.2011r.

4.20 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

20.1 - Pozost. krótkoterm. akt.finansowe	Okres bieżący			Okres porównywany		
Specyfikacja	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa
Pożyczki udzielone	3 554	3 248	306	3 112	3 112	-
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	1 800	-	1 800	1 800	-	1 800
Aktywa dostępne do sprzedaży	412	(1)	413	-	-	-
RAZEM POZOSTAŁE KRÓTKOTERM AKT.FINANSOWE:	5 766	3 247	2 519	4 912	3 112	1 800

4.21 Środki pieniężne

21.1 - Środki pieniężne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Środki pieniężne w kasie	3	15
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 884	501
Pozostałe środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	12
RAZEM ŚRODKI PIENIĘŻNE:	1 887	528
- w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-	20

4.22 Rozliczenia międzyokresowe aktywne

22.1 - Rozliczenia międzyokresowe aktywne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Przedpłacone ubezpieczenia	79	72
Przedpłacona energia elektryczna	3	5
Przedpłacone czynsze	-	5
Prenumeraty	5	5
Przeglądy budowlane	14	20
Przedpłacona reklama	-	3
Pozostałe	90	4
RAZEM ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE:	191	114

4.23 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

23.1 - Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	Okres bieżący			Okres porównywany		
Specyfikacja	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Nieruchomości inwestycyjne przeznaczone do sprzedaży	12 500	-	12 500	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	115	96	19
AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	12 500	-	12 500	115	96	19

Nieruchomości inwestycyjne przeznaczone do sprzedaży obejmują część nieruchomości Spółki Forest Hill, przeznaczonej do realizacji projektu developerskiego, budowy domów mieszkalnych w kwocie 8 000 tys. zł oraz nieruchomość niezabudowaną w Zakroczymiu w kwocie 4 500 tys. zł. Obie nieruchomości zostały sprzedane po dacie bilansu, przed dniem publikacji raportu.

4.24 Kapitał własny

24.1 - Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień	Ilość wyemitowanych akcji na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Seria A-uprzywilejowane	1 607 567	3 462 567
Seria A - zwykłe	1 922 233	67 233
Seria B	2 000 000	2 000 000
Seria C	2 805 425	2 805 425
Seria D	1 377 120	1 377 120
Seria F	5 500 000	5 500 000
Razem:	15 212 345	15 212 345

Na dzień bilansowy nie było akcji zatwierdzonych do emisji.

24.2 - Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZ
Rodzina Moritz wraz z podmiotem zależnym Hlamata Holdings Limited w tym.:	7 859 174	14 134 374	51,66%	65,30%
Hlamata Holdings Limited (podmiot zależny od Elżbiety Moritz)	6 531 087	12 806 287	42,93%	59,17%
Lesław i Elżbieta Moritz	1 238 621	1 238 621	8,14%	5,72%
Robert i Małgorzata Moritz	89 466	89 466	0,59%	0,41%
Investors TFI S.A.	1 685 483	1 685 483	11,08%	7,79%
Fundusze inwestycyjne zarządzane przez Ipopema TFI S.A.	1 130 491	1 130 491	7,43%	5,22%
Razem:	10 675 148	16 950 348	70,17%	78,31%

24.3 - Zysk na akcję i rozwodniony zysk na akcję	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Zysk netto za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. zł)	(5 246)	(16 351)
Zysk z działalności kontynuowanej za rok obrotowy (w tys. zł)	(5 212)	(15 914)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w prawach do dywidendy	15 212 345	15 212 345
Podstawowy zysk netto na jedną akcję zwykłą (w złotych)	(0,34)	(1,07)
Podstawowy zysk z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (w złotych)	(0,34)	(1,05)
Średnia ważona przewidywana liczba akcji zwykłych	15 216 933	15 212 345
Rozwodniony zysk netto na jedną akcję zwykłą (w złotych)	(0,34)	(1,07)

24.4 - Wartość księgowa na akcję i rozwodniona wartość księgowa na akcję	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Wartość księgowa (w tys. zł)	173 706	178 867
Liczba akcji zwykłych	15 212 345	15 212 345
Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w złotych)	11,42	11,76
Średnia ważona przewidywana liczba akcji zwykłych	15 212 345	15 212 345
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w złotych)	11,42	11,76

4.25 Udziały niekontrolujące

Kapitał przypisany udziałowcom niekontrolującym w kwocie 144 tys. zł należy do miasta Bydgoszcz, posiadającego udziały w spółce Kino-Centrum Fordon.

4.26 Rezerwy długoterminowe

26.1 - Rezerwy	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Długoterminowe		
Rezerwy na odpisy emerytalne i inne świadczenia pracownicze	51	47
Pozostałe rezerwy	5	-
RAZEM REZERWY DŁUGOTERMINOWE:	56	47
Krótkoterminowe		
Rezerwy na odpisy emerytalne i inne świadczenia pracownicze	-	6
Rezerwy na spory sądowe	44	44
Rezerwy na ryzyko gospodarcze	-	4
Pozostałe rezerwy	1	6
RAZEM REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	45	60

4.27 Inne zobowiązania finansowe

27.1 - Kredyty i pożyczki na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość kredytu w PLN	Saldo w PLN	Waluta kredytu	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Kredyt inwestycyjny DZ Bank	38 135	38 135	EUR	euribor 3M+marża	24.06.2020
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	38 135	38 135			
Krótkoterminowe					
kredyt inwestycyjny DZ Bank-rata do spłaty w ciągu 12 miesięcy	1 765	1 765	EUR	-	-
kredyt inwestycyjny BZ WBK-rata do spłaty w ciągu 12 miesięcy	28 282	28 282	EUR	-	-
DZ Bank -odsetki	24	24	EUR	-	-
BZ WBK -odsetki	11	11	EUR	-	-
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	30 082	30 082			

27.2 - Kredyty i pożyczki na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Kredyt inwestycyjny DZ Bank	45 494	45 494	EUR	EURIBOR 3M+marża	24.06.2020
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	45 494	45 494	-	-	-
Krótkoterminowe					
Kredyt inwestycyjny DZ Bank - rata do spłaty w ciągu 12 miesięcy	1 791	1 791	EUR	EURIBOR 3M+marża	24.06.2020
Kredyt inwestycyjny BZ WBK - rata do spłaty w ciągu 12 miesięcy	31 522	31 522	EUR	EURIBOR 1M+marża	30.12.2012
Udziałowcy mniejszościowi (osoby fizyczne)	10	11	PLN	WIBOR 3M+marża	31.12.2011
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	33 323	33 324	-	-	-

*część krótkoterminowa kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w DZ Bank Polska S.A. zostanie spłacona w ciągu najbliższego roku i dotyczy kolejnych rat kapitałowych wraz z odsetkami

4.28 Inne zobowiązania finansowe

28.1 - Inne zobowiązania finansowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Długoterminowe	2 814	1 672
Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego	583	245
Wycena IRS	2 231	1 427
Krótkoterminowe	146	389
Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego	49	150
Wycena IRS	97	239

4.29 Pozostałe zobowiązania długoterminowe

29.1 - Pozostałe zobowiązania długoterminowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Kaucje wpłacone przez najemców - zabezpieczenie czynszu	962	1 879
Wykup gruntu z prawa użytkowania wieczystego	1 126	-
RAZEM POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE:	2 088	1 879

Kwota 1 126 tys. zł dotyczy głównie kosztów z tytułu przekształcenia prawa własności nieruchomości położonej w Kołobrzegu. Grupa Kapitałowa uzyskała prawo własności do nieruchomości w miejsce prawa do użytkowania wieczystego. Kosz przekształcenia został rozłożony na 20 równych rat.

4.30 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

30.1 - Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 411	2 433
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	6	654
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	356	482
Pozostałe zobowiązania	1 833	580
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	63	72
Rezerwa na zaległe urlopy	65	131
Rozliczenia międzyokresowe oraz pozostałe zobowiązania	1 167	74
RAZEM ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE:	5 901	4 426

4.31 Przychody przyszłych okresów

31.1 - Przychody przyszłych okresów	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Zaliczki na dostawy	-	42
Przychody zafakturowane objęte prawem zwrotu towaru	260	31
Przychody za czynsz	115	16
Zaliczka na poczet sprzedaży nieruchomości	1 860	975
RAZEM PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	2 235	1 064

Zaliczki na poczet nieruchomości związane są z umowami sprzedaży mieszkań w realizowanym przez spółkę TUP Property budynku mieszkalnym w Warszawie przy ulicy Popularnej.

4.32 Zobowiązania zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W Grupie Kapitałowej nie wystąpiły zobowiązania zaklasyfikowane jako zobowiązania przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF.

4.33 Nota do rachunku przepływów pieniężnych

33.1 - Wyjaśnienie niezgodności między bilansowymi zmianami a wartościami wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Bilansowa zmiana stanu rezerw	(111)	666
Storno podatku odroczonego od przeszacowania nier. dokonanego w 2010 r.	-	(3 481)
Zmiana stanu rezerw w RPP	(111)	(2 815)
Bilansowa zmiana stanu projektów w realizacji i zapasów	(4 195)	(30 667)
Reklasyfikacja na nieruchomości w Siewierzu	(1 006)	26 470
Przekwalifikowanie inwestycji	-	2 483
Pozostałe (w tym zaniechanie działalności)	-	(135)
Zmiana stanu projektów w realizacji i zapasów w RPP	(5 201)	(1 849)
Bilansowa zmiana stanu należności	860	14 313
Zmiana należności dotycząca działalności inwestycyjnej	1 920	(1 186)
Sprzedaż rozliczona kompensatą	5	(21)
Różnice wynikające z oddmiennej kwalifikacji w jednostkach GK	-	(4 320)
Pozostałe (w tym zaniechanie działalności)	-	(10)
Zmiana stanu należności w RPP	2 785	8 776
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	3 025	566
Zmiana stanu zob. dot. działalności inwestycyjnej (zakup śr.trwałych)	(1 325)	(732)
Zobowiązanie z tyt. uchwalonej dywidendy	(1 819)	(107)
Różnice wynikające z oddmiennej kwalifikacji w jednostkach GK	-	4 520
Zmiana zobowiązań dotycząca działalności finansowej	-	(142)
Pozostałe (w tym zaniechanie działalności)	-	1 289
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych w RPP	(119)	5 394
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 175	2 425
Sprzedaż rozliczona kompensatą	-	(2)
Zaliczka otrzymana na poczet sprzedaży inwestycji	835	(913)
Zmiana prezentacji obciążeń odroczonego podatku dochodowego	-	(196)
Pozostałe (w tym zaniechanie działalności)	-	(14)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w RPP	3 010	1 300

4.34 Wynajem i leasing

34.1 - Przyszłe przychody z wynajmu nieruchomości	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Do 1 roku	10 056	10 499
Od roku do 5 lat	27 459	28 281
Powyżej 5 lat	17 854	18 358
RAZEM PRZYSZŁE PRZYCHODY FINANSOWE	55 369	57 138

Spółki z Grupy Kapitałowej osiągają przychody z wynajmu nieruchomości komercyjnych, które realizuje głównie TUP Property.

Wartość tych przyszłych przychodów w podziale na okresy prezentuje tabela 34.1
Kwoty przyszłych minimalnych płatności wynikających z zawartych umów najmu oraz leasingu operacyjnego stanowią przyszłe zobowiązania, których wartość prezentuje tabela 34.2.

34.2 - Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Do 1 roku	565	720
Od roku do 5 lat	2 124	1 935
Powyżej 5 lat	1 062	1 438
RAZEM KOSZTY FINANSOWE	3 751	4 093

4.35 Transakcje z podmiotami powiązanymi

35.1 - Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi objętymi konsolidacją za rok obrotowy	Okres bieżący					Okres porównywany				
	Objęte konsolidacją			Nie objęte konsolidacją		Objęte konsolidacją			Nie objęte konsolidacją	
	Dominująca	Zależne	Inne powiązane	Zależne	Inne powiązane	Dominująca	Zależne	Inne powiązane	Zależne	Inne powiązane
Sprzedaż netto (bez PTiU)	1 834	1 358	-	-	7	5 426	24	1 882	-	-
Zakupy netto (bez PTiU)	(23)	(3 484)	-	-	(1)	(24)	(5 426)	(1 882)	-	-
Przychody z tytułu odsetek	643	40	-	-	-	833	66	1	-	-
Koszty z tytułu odsetek	(40)	(291)	-	-	(44)	(66)	(833)	(1)	-	-
Pożyczki udzielone	10 070	40	-	-	-	11 944	953	-	-	-
Pożyczki otrzymane	-	(8 813)	-	-	(1 297)	(953)	(11 944)	-	-	-
Należności krótkoterminowe	582	3 221	-	-	1	1 426	200	2 447	-	-
Należności długoterminowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	(201)	(3 601)	-	-	(2)	(200)	(1 426)	(2 447)	-	-
Zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

Objaśnienie poszczególnych kolumn w części: Objęte konsolidacją

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

Wartość zakupów netto oraz odsetek dotycząca transakcji z podmiotami zależnymi w kwocie 426,9 tys. zł została aktywowana w pozycji projekty inwestycyjne.

4.36 Należności i zobowiązania pozabilansowe (warunkowe)

36.1 - Gwarancje i poręczenia udzielone	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Dla jednostek powiązanych	226 556	259 013
gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek	222 709	255 233
gwarancje należytego wykonania umów	3 847	3 780
Dla pozostałych jednostek	-	35
pozostałe gwarancje i poręczenia	-	35
RAZEM GWARANCJE I PORĘCZENIA UDZIELONE	226 556	259 048

36.2 - Pozostałe zobowiązania warunkowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Akredytywy	-	-
Spory sądowe	450	450
Nabycie nieruchomości	-	-
Inne	-	221
RAZEM POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	450	671

36.3 - Gwarancje i poręczenia otrzymane	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Od jednostek powiązanych	226 489	259 013
gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek	222 709	255 233
gwarancje należytego wykonania umów	3 780	3 780
Od pozostałych jednostek	-	-
gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek	-	-
gwarancje należytego wykonania umów	-	-
pozostałe gwarancje i poręczenia	-	-
RAZEM GWARANCJE I PORĘCZENIA OTRZYMANE	226 489	259 013

- Gwarancje zostały udzielone przez TUP S.A. podmiotom zależnym z tytułu zawartych umów kredytowych. Szczegółowe zestawienie gwarancji zaprezentowano w sprawozdaniach Zarządu TUP S.A i Grupy Kapitałowej z działalności w 2012r.
- W 2012 roku została udzielona gwarancja dotycząca czynszu za wynajem biura Spółki TUP S.A., pozostałe gwarancje zostały udzielone wewnątrz Grupy Kapitałowej.
- Na dzień bilansowy obowiązywało poręczenie udzielone Spółce TUP Property S.A. z tytułu płatności za generalne wykonawstwo budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Popularnej w Warszawie (kwota 3 780 tys. zł). Po dniu bilansowym, poręczenie nie obowiązuje w związku z zerwaniem umowy i wyborem nowego generalnego wykonawcy.
- Zobowiązanie warunkowe pozostałe dotyczy sporu sądowego z roku 2007 pomiędzy Euroconstruction z firmą ERBUD – 450 tys. zł.
- Spółki Grupy Kapitałowej zadecydowały o nie zawiązaniu rezerw z tytułu renty planistycznej. Z uwagi na trudność w oszacowaniu konieczności płatności ww. podatku w kontekście zmiany wartości nieruchomości, momentu podatkowego oraz wysokości samego podatku, prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka i realizacji zobowiązania warunkowego jest bliskie zeru.

4.37 Instrumenty finansowe

37.1 - Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Aktywa finansowe	10 166	6 049
Aktywa wyceniane w wartości godziwej lub met. praw własności przez rachunek zysków i strat	1 765	597
Pożyczki i należności własne wyceniane w zamortyzowanym koszcie	3 269	-
Należności własne wyceniane w nominale	1 445	3 124
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	1 800	1 800
Środki pieniężne	1 887	528
Zobowiązania finansowe	81 400	88 124
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	2 327	1 666
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	68 850	79 213
Zobowiązania handlowe i inne wyceniane w nominale	10 223	7 245

37.2 - Instrumenty finansowe - ryzyko stopy procentowej	Okres bieżący			Okres porównywany		
Specyfikacja	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
Oprocentowanie zmienne:	17 129	4 615	15 203	18 484	3 883	18 863
Pożyczki udzielone i inne należności oprocentowane	306	750	-	-	-	-
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	1 800	-	-	1 800	-	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	15 023	3 865	15 203	16 684	3 883	18 863

37.3 - Instrumenty finansowe - ryzyko walutowe	Okres bieżący			Okres porównywany		
Specyfikacja	Waluta	Kwota w walucie	Przeliczenie na PLN	Waluta	Kwota w walucie	Przeliczenie na PLN
Długoterminowe	-	9 328	38 135	-	10 300	45 494
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	EUR	9 328	38 135	EUR	10 300	45 494
Pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	-	7 350	30 047	-	7 549	33 345
Należności własne	-	-	-	EUR	-	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	EUR	7 350	30 047	EUR	7 549	33 345
Pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-	-

TUP Property S.A. zaciągnęła w latach poprzednich kredyty na refinansowanie zakupu nieruchomości. W celu eliminacji ryzyka wynikającego ze zmiany kursu euro, Spółka zawarła umowy najmu zakupionych nieruchomości w walucie euro.

Spółka TUP Property zawarła transakcje IRS. Kwota transakcji stanowi 50% salda kredytów. Celem zawarcia transakcji IRS było wyeliminowanie ryzyka niekorzystnej zmiany stopy procentowej a tym samym uzyskanie stabilizacji kosztu finansowania w okresie trwania kredytów.

4.38 Wynagrodzenia kluczowego personelu i podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych

38.1 - Wynagrodzenia kluczowego personelu Grupy Kapitałowej bez Rady Nadzorczej otrzymane w Jednostce Dominującej	Okres bieżący			Okres porównywany		
	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Inne	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Inne
Prezes Zarządu	720	357	132	510	40	132

38.2 - Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane w Jednostce Dominującej	Za okres zakończony	Za okres zakończony
	31.12.2012	31.12.2011
Przewodniczący Rady Nadzorczej	84	36
V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej	78	30
Sekretarz Rady Nadzorczej	78	30
Członek Rady Nadzorczej	23	-
Członek Rady Nadzorczej	26	-
Członek Rady Nadzorczej	50	30
Członek Rady Nadzorczej	32	30
Członek Rady Nadzorczej	17	30

38.3 - Wynagrodzenia członków kluczowego personelu Grupy otrzymane w Spółkach zależnych i stowarzyszonych	Za okres zakończony	Za okres zakończony
	31.12.2012	31.12.2011
Członkowie Zarządu	62	362
Prezes Zarządu	62	51
V-ce Prezes Zarządu		311
Członkowie Rady Nadzorczej	33	32
Przewodniczący Rady Nadzorczej	5	12
V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej	12	10
Sekretarz Rady Nadzorczej	10	10
Członek Rady Nadzorczej	6	-

38.4 - Wynagrodzenia podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Za wykonanie przeglądu i badania sprawozdania finansowego	86	105
- w tym: jednostka dominująca	59	59
- w tym: jednostki zależne, stowarzyszone i współkontrolowane	27	46
Razem wynagrodzenie	86	105

4.39 Zatrudnienie

39.1 - Przeciętne zatrudnienie w etatach w grupie kapitałowej	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Pracownicy fizyczni	5	5
Pracownicy umysłowi	26	43
Razem przeciętna liczba etatów	31	48

V SEGMENTY OPERACYJNE

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

Segmenty operacyjne działalności spółek z Grupy Kapitałowej rozpatrywane są zgodnie z MSSF 8.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyróżniono następujące segmenty:

- segment nieruchomościowy – dotyczy spółek: TUP Property, Chmielowskie, Centrum Handlowe Bażanty, Kino-Centrum Fordon, Roda w likwidacji, Forest Hill Sp. z o.o.
- segment holding – dotyczy spółki TUP
- segment sport i rekreacja – dotyczy spółki Port Jachtowy Nieporęt

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

Wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów koszty odsetkowe dotyczą głównie segmentu nieruchomości (kredyty zaciągnięte w latach ubiegłych celem refinansowania zakupionych nieruchomości).

Informacje finansowe dotyczące poszczególnych segmentów działalności zaprezentowano w poniższych tabelach:

Za okres 01.01.2012-31.12.2012 lub na dzień 31.12.2012	Działalność kontynuowana			Razem	Działalność niekontynuowana		Eliminacje	Ogółem
	Nierucho- mości	Sport i rekreacja	Holding		Sprzedana	Przeniesienie wyniku do dział. sprzedanej		
Przychody								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	16 734	1 723	2 011	20 468	3 542	(3 542)		20 468
Sprzedaż między segmentami				-			(2 447)	(2 447)
Przychody segmentu ogółem	16 734	1 723	2 011	20 468	3 542	(3 542)	(2 447)	18 021
Wynik								
Zysk (strata) ze sprzedaży	6 753	131	(1 937)	4 947	(97)	97	899	5 846
Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych	-	-	(2 385)	(2 385)	-	-	1 603	(782)
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	(549)	-	(30 116)	(30 665)	-	-	30 674	9
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(13 171)	-	-	(13 171)	-	-		(13 171)
Odpis ujemnej / (dodatniej) wartości firmy	-	-	-	-	-	-		-
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(59)	25	1 092	1 058	124	(124)	(1 192)	(134)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(7 026)	156	(33 346)	(40 216)	27	(27)	31 984	(8 232)
Wynik na działalności finansowej netto	1 552	(108)	18 759	20 203	(68)	68	(18 208)	1 995
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-	(179)	(179)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(5 474)	48	(14 587)	(20 013)	(41)	41	13 597	(6 416)
Podatek dochodowy	611	(15)	-	596	(64)	64	608	1 204
Wynik na działalności sprzedanej/zaniechanej	-	-	-	-	-	(105)	37	(68)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(4 863)	33	(14 587)	(19 417)	(105)	-	14 242	(5 280)
Aktywa i zobowiązania								
Aktywa trwałe	229 223	2 121	177 032	408 376	(105)		(193 631)	214 640
Aktywa obrotowe	50 716	373	2 201	53 290	-		(8 693)	44 597
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-		12 500	12 500
Aktywa ogółem	279 939	2 494	179 233	461 666	(105)		(189 824)	271 737
Kapitały własne	171 661	637	176 744	349 042	(105)		(175 230)	173 706
Zobowiązania długoterminowe	65 414	1 400	2 002	68 816	-		(9 149)	59 667
Zobowiązania krótkoterminowe	42 864	457	487	43 808	-		(5 445)	38 364
Zobowiązania i kapitały ogółem	279 939	2 494	179 233	461 666	(105)		(189 824)	271 737
Pozostałe informacje dotyczące segmentu								
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe, WNiP i nieruchomości	(1 801)	(121)	(51)	(1 973)	-		125	(1 848)
Amortyzacja	(80)	(133)	(67)	(280)	-		1	(279)

Za okres 01.01.2011-31.12.2011 lub na dzień 31.12.2011	Działalność kontynuowana			Razem	Działalność niekontynuowana		Eliminacje	Ogółem
	Nieruchomości	Sport i rekreacja	Holding		Sprzedana	Zaniechana		
Przychody								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	16 427	1 658	238	18 323	6 862	-	-	25 185
Sprzedaż między segmentami	173	-	1 504	1 677	9	269	(1 955)	-
Przychody segmentu ogółem	16 600	1 658	1 742	20 000	6 871	269	(1 955)	25 185
Wynik								
Zysk (strata) ze sprzedaży	6 729	124	(3 651)	3 202	50	(64)	(1 321)	1 867
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	(9 063)	-	9 811	748	-	-	(748)	-
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	17 686	-	(394)	17 292	-	-	-	17 292
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(728)	28	(2 646)	(3 346)	253	22	648	(2 423)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 624	152	4 168	18 944	303	(42)	(2 469)	16 736
Wynik na działalności finansowej netto	(13 584)	(146)	(15 108)	(28 838)	(106)	(62)	(899)	(29 905)
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej	-	-	94	94	-	-	-	94
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 040	6	(10 846)	(9 800)	197	(104)	(3 368)	(13 075)
Podatek dochodowy	1 440	(56)	-	1 384	(15)	-	(4 208)	(2 839)
Wynik na działalności sprzedanej/zaniechanej	-	-	-	-	-	(402)	-	(402)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	2 480	(51)	(10 845)	(8 416)	182	(506)	(7 576)	(16 316)
Aktywa i zobowiązania								
Aktywa trwałe	260 054	1 679	188 564	450 297	1 112	833	(206 598)	245 644
Aktywa obrotowe	45 354	253	7 486	53 093	1 838	112	(14 706)	40 337
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	19	-	19
Aktywa ogółem	305 408	1 932	196 050	503 390	2 950	964	(221 304)	286 000
Kapitały własne	195 430	603	191 439	387 472	(298)	(5 986)	(202 322)	178 866
Zobowiązania długoterminowe	66 414	275	2 340	69 029	42	50	(1 190)	67 931
Zobowiązania krótkoterminowe	43 564	1 053	2 272	46 889	3 206	6 900	(17 792)	39 203
Zobowiązania i kapitały ogółem	305 408	1 932	196 050	503 390	2 950	964	(221 304)	286 000
Pozostałe informacje dotyczące segmentu								
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe, WNiP i nieruchomości	(2 093)	(86)	(6)	(2 185)	(54)	-	1 097	(1 142)
Amortyzacja	(147)	(123)	(149)	(419)	(224)	(17)	-	(660)

VI INFORMACJE NA TEMAT SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Sprawozdanie finansowe za rok 2012 zostało sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259 z 2009 r.) oraz Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) a także związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

6.2. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 14 marca 2013r.

6.3. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

VII ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Informacje dotyczące zarządzania ryzykiem finansowym, oraz opis ryzyk i zagrożeń dotyczących TUP S.A. i Grupy Kapitałowej TUP zaprezentowano w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej TUP, Dział II Działalność Grupy Kapitałowej w 2012r., pkt. 2.5. Opis czynników ryzyka.

VIII POLITYKA RACHUNKOWOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

Dla celów podatkowych stosuje się odrębne tabele amortyzacyjne.

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

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

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

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

Wartość firmy

Wartość firmy stanowi różnicę między ceną nabycia określonej jednostki lub zorganizowanej jej części a niższą od niej wartością godziwą przejętych aktywów netto. Tak określona wartość firmy odzwierciedla ekonomiczna wartość czynników nie ujawnionych w wartości godziwej aktywów netto jak: czynnik ludzki, marka i znak firmy, rynek odbiorców, wartość technologii itp. i podlega co najmniej raz do roku testowi na utratę wartości a ewentualne odpisy wartości obciążają wynik okresu.

Jeżeli cena nabycia jednostki lub zorganizowanej jej części jest niższa od wartości godziwej przejętych aktywów netto, to różnica stanowi ujemną wartość firmy. Rozpoznana ujemna wartość firmy jest kwalifikowana w całości jako zysk okresu.

Nieruchomości inwestycyjne

Zasady ujmowania i wyceny inwestycji w nieruchomości reguluje MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się nieruchomości utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z czynszów, wzrostu wartości rynkowej bądź obydwu powyższych korzyści. Grunty, których przyszłe użytkowanie pozostaje aktualnie nieokreślone zaliczane są także do nieruchomości inwestycyjnych.

Jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana również na własne potrzeby Spółki, a część odrębnie wykorzystywana nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności, nieruchomość traktowana jest jako środek trwały, jeżeli dominuje jej wykorzystanie na własne potrzeby lub jako inwestycja w nieruchomości, jeżeli przeważa charakter inwestycyjny.

Nieruchomości podlegają przeniesieniu do i z nieruchomości inwestycyjnych, jeżeli zmienia się cel ich utrzymywania, przy czym przeniesienie do pozycji Zapasy musi być dodatkowo udowodnione rozpoczęciem dostosowywania nieruchomości do sprzedaży. Jeżeli nieruchomość inwestycyjna zostaje przeznaczona do sprzedaży, jednak nie towarzyszy temu dostosowywanie nieruchomości do sprzedaży, winna ona być ujmowana jako inwestycyjna do czasu rozpoczęcia dostosowywania lub dokonania sprzedaży.

Nieruchomości wyceniane są wg modelu opartego o wycenę w wartościach godziwych zgodnie z przepisami § 33-52 MSR 40. Wartości godziwe nieruchomości niepracujących ustalane są według stanu na dzień 30 listopada każdego roku obrotowego. Wartości godziwe nieruchomości przynoszących dochód ustalane są na koniec każdego kwartału. Skutki przeszacowania do wartości godziwych podlegają ujęciu w wyniku roku obrotowego.

Preferowaną metodą wyceny, zgodnie z MSR 40 §45, jest wycena metodą porównań rynkowych.

Przy braku aktualnych cen pochodzących z aktywnego rynku podmiot stosuje wycenę metodą dochodową wg wzoru kapitalizacji prostej biorąc jako podstawę obliczenia następujące parametry:

$$W = D \times Wk \quad \text{lub} \quad \frac{D}{R}$$

gdzie: W – wartość

D – dochód z nieruchomości (przychody minus koszty)

Wk – współczynnik kapitalizacji, R – stopa kapitalizacji

Do przychodów z nieruchomości zalicza się przychody z umów obowiązujących na dzień wyceny. W przypadku umów najmu w których kwota czynszu określona jest w walucie przyjmuje się do przeliczenia średni kurs NBP ogłoszony na dzień bilansowy.

W przypadku obiektów, które częściowo pozostawały niewynajęte dla oszacowania przychodu przyjmuje się rynkowe stawki czynszu dla danej nieruchomości na danym rynku lokalnym, przy czym zakłada się również szacunkowo udział powierzchni nie wynajętych w stosunku do powierzchni użytkowych ogółem na poziomie 10%.

Koszty utrzymania nieruchomości ustala się w następujący sposób:

- koszty remontów – w wysokości 2% planowanych przychodów z czynszu,
- koszty zarządzania – w wysokości 1% planowanych przychodów z czynszu,
- koszty bieżącej eksploatacji – na podstawie przyjętego planu finansowego, w części nie pokrytej przychodami z opłat eksploatacyjnych.

Stopa kapitalizacji stanowi wzajemną relację pomiędzy cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości. Na jej wysokość wpływają zarówno czynniki związane z ogólną sytuacją na rynku jak również bezpośrednio związane z konkretną nieruchomością. Na każdym rynku lokalnym dla każdego rodzaju nieruchomości określa się minimalną i maksymalną stopę kapitalizacji na podstawie zaistniałych transakcji oraz trendów rynkowych. Następnie dla każdej nieruchomości określa się jej cechy indywidualne na podstawie pięciu kryteriów:

- położenie, dostęp i ekspozycja,
- standard, funkcjonalność, stan techniczny i wiek,
- konkurencyjność na rynku lokalnym,
- najemcy i warunki wynikające z umów najmu,
- ponadprzeciętna ilość powierzchni nie wynajętych.

Powyższe cechy nieruchomości ocenia się w skali pięciostopniowej przez porównanie z innymi podobnymi nieruchomościami na danym rynku lokalnym. Cechy te są podstawą do określenia indywidualnej stopy kapitalizacji przez skorygowanie stopy średniej określonej dla danego rynku lokalnego.

Nieruchomości nie pracujące wyceniane są metodą porównawczą przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Inwestycje w nieruchomości do czasu ich zakończenia prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako środki trwałe w budowie (MSR 40 par.22)

Akcje i udziały

Na dzień bilansowy w jednostkowym sprawozdaniu finansowym spółka wycenia akcje i udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Podejście takie jest zgodne z MSR 27: „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe i inwestycje w jednostkach zależnych” oraz MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujawnianie i wycena”. Jako najlepsze odzwierciedlenie wartości godziwej dla akcji i udziałów spółka uznaje ceny notowane na aktywnym rynku. Jeśli nie istnieje aktywny rynek dla danego instrumentu, spółka ustala wartość godziwą przy zastosowaniu technik wyceny. Ponieważ akcje i udziały w jednostkach powiązanych nie są notowane na aktywnych rynkach, spółka ustala wartość godziwą za pomocą przyjętych technik wyceny. Spółka za oszacowanie wartości godziwej przyjmuje wartość kapitałów własnych jednostek powiązanych wyznaczoną na podstawie metody skorygowanych aktywów netto lub metody dochodowej poprzez dyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych. W uzasadnionych przypadkach za najlepsze przybliżenie wartości godziwej spółka przyjmuje cenę nabycia.

Metoda skorygowanych aktywów netto, podobnie jak inne majątkowe metody wyceny, koncentruje się na majątku przedsiębiorstwa i przyjmuje go za podstawę określenia wartości. Wartość kapitału własnego jest wyznaczona przez wartość majątku, czyli aktywów, pomniejszonych o sumę zobowiązań pieniężnych. Wycena firmy metodą skorygowanej wartości aktywów netto polega na ustaleniu na podstawie aktualnych zapisów w sprawozdaniach finansowych (sprawozdaniu z sytuacji finansowej) wartości aktywów wycenianego przedsiębiorstwa i ich zweryfikowaniu o składniki majątkowe wymagające korekty ich wartości, a następnie pomniejszeniu tak skalkulowanych aktywów o wielkość kapitałów obcych zaangażowanych w finansowanie działalności firmy, również uprzednio skorygowanych do wartości godziwej.

Dochodowe metody wyceny wiążą wartość przedsiębiorstwa ze strumieniem generowanych przepływów gotówki. Wśród metod dochodowych, można wskazać trzy grupy metod: FCFE, FCFF i APV. Przeprowadzając wycenę opartą na zdyskontowanych strumieniach gotówki, należy dokonać rzetelnych prognoz przychodów, kosztów, nakładów inwestycyjnych, kapitału obrotowego netto oraz źródeł finansowania majątku. Wycena kapitału własnego spółki metodą dochodową polega na zdyskontowaniu do wartości bieżącej odpowiedniego przepływu pieniężnego wygenerowanego przez

przedsiębiorstwo oraz w razie konieczności dokonania korekty o zadłużenie netto, a także z tytułu płynności oraz premii za kontrolę.

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe obejmują:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności – aktywa o ustalonych i możliwych do określenia płatnościach, które Grupa Kapitałowa w sposób stanowczy zamierza utrzymywać do terminu wymagalności. Podlegają wycenie w zamortyzowanej cenie nabycia (koszcie) z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej, przy czym amortyzacja odnoszona jest na wynik okresu.
- Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu – wyceniane w wartości godziwej, przy czym skutki wyceny odnoszone są na wynik okresu. Grupa Kapitałowa zalicza do tej kategorii nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie (do 3 miesięcy):
 - o udziały i akcje uprawniające do nie więcej niż 20% głosów na Walnym Zgromadzeniu
 - o jednostki funduszy inwestycyjnych
 - o papiery dłużne, obligacje i podobne instrumenty finansowe, których ceny są kwotowane na aktywnym rynku
- Pożyczki udzielone i należności finansowe – aktywa o ustalonych i możliwych do określenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku i które nie zostały zaliczone przy początkowym ujęciu do innych grup. Podlegają one wycenie w zamortyzowanej cenie nabycia (koszcie) z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej, przy czym amortyzacja odnoszona jest na wynik okresu.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

- aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których wartość jest aktualizowana na każdy dzień bilansowy.

Grupa Kapitałowa tworzy aktywo odroczonego podatku we wszystkich przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zmniejszenie kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby realizacja lub rozliczenie nie wywoływały skutków podatkowych.

Pozostałe długoterminowe aktywa trwałe, które obejmują:

- ✚ Skapitalizowane koszty prac rozwojowych – ujmowane, gdy Grupa Kapitałowa jest w stanie udowodnić łącznie:
 - o możliwość, z technicznego punktu widzenia, ukończenia składnika wartości niematerialnych tak, aby nadawał się do użytkowania lub sprzedaży,
 - o zamiar ukończenia składnika wartości niematerialnych oraz jego użytkowania lub sprzedaży,
 - o zdolność do użytkowania lub sprzedaży składnika wartości niematerialnych,
 - o sposób, w jaki składnik wartości niematerialnych będzie wytwarzał prawdopodobne przyszłe korzyści ekonomiczne,
 - o dostępność stosownych środków technicznych, finansowych i innych, które mają służyć ukończeniu prac rozwojowych oraz użytkowaniu lub sprzedaży składnika wartości niematerialnych,
 - o możliwość wiarygodnego ustalenia nakładów poniesionych w czasie prac rozwojowych, które można przyporządkować temu składnikowi wartości niematerialnych.
- ✚ Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe – koszty dotyczące przyszłych okresów w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego
- ✚ Inne długoterminowe nakłady, spełniające definicję składnika aktywów na gruncie MSR

Projekty inwestycyjne

Zawierają całkowity koszt nakładów finansowych ponoszonych w związku z realizacją projektów budowlanych, a także koszt finansowania zewnętrznego.

- Koszt nakładów wyceniony jest odpowiednio w cenie nabycia, bądź koszcie wytworzenia.
- Koszt finansowania zewnętrznego
 - pożyczki wg metody zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem dyskontowania i efektywnej stopy procentowej
 - kredyty zaciągnięte w walutach obcych przeliczane są na złote wg średniego kursu NBP ogłoszonego w dniu bilansowym.

Projekty inwestycyjne stanowią aktywo bilansowe do momentu zakończenia inwestycji. Ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów i wyceniane zg. z MSR 18 w momencie uzyskania korzyści ekonomicznych.

Materiały, towary i wyroby gotowe

Zapasy materiałów oraz zakupionych towarów są wyceniane na dzień bilansowy według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Wycena poszczególnych składników zapasów odbywa się w następujący sposób:

- materiały – w cenie nabycia ustalonej metodą FIFO,
- produkcja w toku i wyroby gotowe – według technicznego kosztu wytworzenia ustalanego jako koszty bezpośrednie i narzut kosztów pośrednich ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych. Techniczny koszt wytworzenia może zawierać aktywowane koszty finansowania zewnętrznego, bezpośrednio związane z wytworzeniem produktu
- towary – w cenie nabycia ustalonej metodą FIFO.

Należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisów aktualizujących, dotyczących należności nieściągalnych oraz wątpliwych.

Odpisy aktualizujące wartość należności są dokonywane z uwzględnieniem rodzaju należności:

- należności sporne (wobec których wszczęto postępowanie sądowe oraz należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości) – dokonywane są odpisy aktualizujące w pełnej wysokości należności,
- należności wątpliwe od odbiorców (o okresie przeterminowania powyżej 6 miesięcy) – dokonywana jest szczegółowa analiza sytuacji finansowej klienta i w razie uzasadnionych obaw utraty należności, tworzony jest odpis w wysokości do 100% kwoty zadłużenia,
- należności pozostałe – odpisy aktualizujące są tworzone w oparciu o indywidualną analizę i ocenę sytuacji oraz ryzyka poniesienia straty.

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe – obejmują aktywa inwestycyjne płatne, wymagalne lub przeznaczone do zbycia w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Wycena inwestycji krótkoterminowych na dzień bilansowy dokonywana jest według tych samych zasad jakie opisano powyżej dla długoterminowych aktywów finansowych

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty – obejmują:

- krajowe środki pieniężne w kasie – wyceniane wg wartości nominalnej,
- krajowe środki pieniężne na rachunkach bankowych – wyceniane wg wartości nominalnej a w przypadku krótkoterminowych lokat bankowych powiększonej o nieotrzymane odsetki dotyczące okresu sprawozdawczego, wyceniane z

- zastosowaniem metody zamortyzowanego kosztu, z możliwością wykorzystania lub innych dyspozycji w czasie nie przekraczającym 3 miesięcy,
- środki pieniężne w walutach obcych wg kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień bilansowy.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

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

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

Wyróżnia się następujące pozycje:

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

Kapitał zakładowy

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

Kapitał zapasowy

Rozpoznaje się następujące rodzaje kapitału zapasowego:

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

Kapitał rezerwowy – obejmuje:

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

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

Zyski/straty z lat ubiegłych

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

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy rozpoznawana jest w wyniku jednostki gdy przychód lub koszt wpływa na wynik finansowy w jednym okresie, lecz wchodzi w skład

dochodu do opodatkowania w innym okresie. Grupa Kapitałowa tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych.

Pozostałe rezerwy stanowią:

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

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

Zobowiązania

Zobowiązania prezentowane w podziale na długo i krótkoterminowe obejmują:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zyski i straty z inwestycji

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

Do tych pozycji zaliczane są:

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Transakcje wyrażone w walutach obcych

Walutą funkcjonalną i sprawozdawczą Grupy Kapitałowej jest złoty polski.

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

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

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych:

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

Jednostkowy zysk netto na akcje

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

Wynagrodzenia płatne akcjami

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

Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych

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

- Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych z możliwością wykorzystania lub innych dyspozycji w czasie nie przekraczającym 3 miesięcy;
- Inne środki pieniężne przez które rozumie się czeki obce, weksle obce, obligacje obce, lokaty z terminem realizacji do 3 m-cy od dnia bilansowego.

Sprawozdanie jest sporządzane metodą pośrednią.

Podatki

Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które obowiązywały na dzień bilansowy.

Podatek odroczony

Podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg i strat

podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana czterokrotnie w ciągu roku, na koniec każdego kwartału i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich przejściowych różnic, które spowodują w przyszłości zwiększenia podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) prawnie lub faktycznie obowiązujące na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

Dywidenda

Dywidenda wypłacana akcjonariuszom za dany rok obrotowy ujmowana jest jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym w okresie, w którym nastąpiło zatwierdzenie dywidendy przez Walne Zgromadzenie aż do momentu jej wypłaty.

Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest prawdopodobnym obowiązkiem, który może powstać w wyniku przedsięwzięć, które jednostki Grupy Kapitałowej powzięły w przeszłości. Uwzględnia się także przy tym konieczność wystąpienia lub nie wystąpienia określonych zdarzeń (warunków), które nie w pełni mogą być kontrolowane przez Grupę Kapitałową.

W związku z tym w przypadku zobowiązań warunkowych nie ma pewności co do konieczności angażowania środków finansowych w ich realizację.

Spółki Grupy Kapitałowej zdecydowały o nie zawiązaniu rezerw z tytułu renty planistycznej. Z uwagi na trudność w oszacowaniu konieczności płatności ww. podatku w kontekście zmiany wartości nieruchomości, momentu podatkowego oraz wysokości samego podatku, prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka i realizacji zobowiązania warunkowego jest bliskie zeru.

Do zobowiązań warunkowych pozabilansowych zaliczane są: gwarancje i poręczenia oraz weksle a także zobowiązania wynikające z umów zawierających klauzule warunków zawieszających. Informacje dotyczące zabezpieczeń ustanowionych na majątku Grupy Kapitałowej zaprezentowano w sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w punkcie „gwarancje i poręczenia”.

8.2. Zastosowanie nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji

🚧 Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2012

- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”
 - przeniesienia aktywów finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 22 listopada 2011 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub po tej dacie).

W/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości jednostki.

✚ Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie:

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Grupa nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale które nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSSF 13 „Ustalenie wartości godziwej”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- MSR 27 (znowelizowany w roku 2011) „Jednostkowe sprawozdanie finansowe”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSR 28 (znowelizowany w roku 2011) „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Silna hiperinflacja i usunięcie sztywnych terminów dla stosujących MSSF po raz pierwszy, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 13 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – prezentacja składników innych całkowitych dochodów, zatwierdzone w UE w dniu 5 czerwca 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Podatek odroczony: realizacja wartości aktywów, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – poprawki do rachunkowości świadczeń po okresie zatrudnienia, zatwierdzone w UE w dniu 5 czerwca 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 13 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),

✚ Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze nie zatwierdzone przez UE:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Pożyczki rządowe (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe”: ujawnianie informacji” – obowiązkowa data wejścia w życie i przepisy przejściowe,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” oraz MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” – objaśnienia na temat przepisów przejściowych (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach oraz MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – jednostki inwestycyjne (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (2012)”- dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF opublikowane w dniu 17 maja 2012 roku (MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub po tej dacie),

Według szacunków jednostki, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez jednostkę na dzień bilansowy.

Według szacunków jednostki, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

W okresie 2012r. nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich wynikających ze zmiany standardów rachunkowości.

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

8.3. Zmiany polityki rachunkowości oraz wynikające ze zmiany standardów

Zmiany polityki rachunkowości i stwierdzone błędy dotyczące lat poprzednich i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny

W wszystkich aspektach dane zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku zostały przygotowane według tych samych zasad wyceny i prezentacji, jak dane za okres sprawozdawczy i są porównywalne, z uwzględnieniem punktu 9.3. działu IX, Ujęcie korekt wynikających z działalności sprzedanej Spółki X-press Couriers.

W zakresie znowelizowanego MSFF 3 w kontekście sposobu wyceny udziałów nie zapewniających kontroli Grupa kontynuuje wykorzystanie wyceny w wartości

proporcjonalnego udziału niekontrolujących udziałów w możliwych do zidentyfikowania aktywach netto jednostki zależnej, na podstawie przepisu MSFF 3 par. 19, oraz wycenę wartości firmy w wartości udziału przypadającego dla akcjonariuszy jednostki dominującej.

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

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

8.4. Ważne oszacowania i osądy

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu dokonania profesjonalnych osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz różnych innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę profesjonalnego osądu, co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł.

W istotnych kwestiach Zarząd dokonując szacunku opiera się na opiniach niezależnych ekspertów.

Szacunki Zarządu wpływające na wartości wykazane w sprawozdaniu finansowym, dotyczą:

- przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- odpisów aktualizujących składniki aktywów,
- dyskonta, przewidywanego wzrostu wynagrodzeń oraz założeń aktuarialnych używanych przy obliczaniu rezerw na odprawy emerytalne,
- przyszłych wyników podatkowych, uwzględnianych przy ustalaniu aktywów na odroczony podatek dochodowy,
- stopy dyskonta i przyszłych przepływów pieniężnych szacowanych w związku z wyceną instrumentów finansowych nie notowanych na aktywnych rynkach,
- stopy dyskonta i przyszłych przepływów pieniężnych szacowanych w związku z wyceną nieruchomości inwestycyjnych, dla których nie ma informacji o porównywalnych transakcjach.

Stosowana metodologia ustalania wartości szacunkowych opiera się na najlepszej wiedzy Zarządu i jest zgodna z wymogami MSSF.

Metodologia ustalania wartości szacunkowych jest stosowana w sposób ciągły względem ostatniego okresu sprawozdawczego.

Zmiany odpisów aktualizujących i przeszacowań przedstawiono w dodatkowych notach objaśniających do poszczególnych pozycji aktywów.

Zmiany wartości udziałów i akcji przedstawiono w notcie 14.2.

IX INFORMACJE DODATKOWE

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

Zgodnie z MSR 10, do zdarzeń następujących po dniu bilansowym zalicza się wszystkie zdarzenia jakie miały miejsce od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji.

Można wyróżnić dwa rodzaje tych zdarzeń:

- (a) zdarzenia, które dostarczają dowodów na istnienie określonego stanu na dzień bilansowy (zdarzenia następujące po dniu bilansowym wymagające dokonania korekt)

oraz

- (b) zdarzenia, które wskazują na stan zaistniały po dniu bilansowym (zdarzenia następujące po dniu bilansowym i niewymagające dokonania korekt).

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć w znaczący sposób na przyszłe wyniki finansowe Spółki, ani inne zdarzenia, które zgodnie z MSSF winny być uwzględnione lub odrębnie ujawnione w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Zdarzenia, które miały miejsce po dniu bilansowym dotyczyły:

- przeniesienia w dniu 8 lutego 2013r. własności sprzedawanej części nieruchomości Forest Hill na nabywcę, Spółkę Murapol S.A. Cena sprzedaży wynosi 8 mln zł netto.
- zawarcia w dniu 1 lutego 2013r. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w Zakroczymiu Spółce Inter Cars za cenę 4,5 mln zł netto, oraz przyrzeczonej umowy sprzedaży w dniu 6 marca 2013r.

Transakcje sprzedaży nieruchomości zostały uwzględnione w pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej

- zawarcia przez Tup Property S.A. w dniu 27 lutego 2013r. aneksu przedłużającego do dnia 7 czerwca 2013r. ważność umowy o kredyt inwestycyjny z Bankiem Zachodnim WBK S.A.

Zawarty aneks do umowy o kredyt nie wpływa na wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej oraz nie stanowi ryzyka kontynuacji działalności, płynącego z krótkoterminowego charakteru trwania umowy ww. umowy kredytowej.

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

Nie wystąpiły różnice.

9.3. Ujęcie korekt wynikających z działalności sprzedanej w Spółkach Grupy Kapitałowej

W poniższych notach odzwierciedlono dla zapewnienia porównywalności danych finansowych, wynik Grupy Kapitałowej uwzględniający sprzedaż udziałów Spółki X-press Couriers tak, jakby nastąpiła ona w 2011r.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (rachunek kosztów w wariantcie kalkulacyjnym)			
Wyszczególnienie	Opublikowany SCD za okres: 2011-01-01 2011-12-31	Przekształcenia na dzień 2011-12-31	Przekształcony SCD 2011-01-01 2011-12-31
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	25 185	(6 862)	18 323
Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów	(11 896)	4 249	(7 647)
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	13 289	(2 613)	10 676
Koszty sprzedaży	(2 066)	1 488	(578)
Koszty ogólnego zarządu	(9 356)	1 043	(8 313)
ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	1 867	(82)	1 785
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	17 292	-	17 292
Pozostałe przychody operacyjne	3 770	(927)	2 843
Pozostałe koszty operacyjne	(6 193)	673	(5 520)
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	16 736	(336)	16 400
Przychody finansowe	1 447	(4)	1 443
Koszty finansowe	(31 352)	24	(31 328)
Udział w zyskach i stratach jednostek rozliczanych metodą praw własności	94	-	94
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	(13 075)	(316)	(13 391)
Podatek dochodowy bieżący	-	-	-
Podatek dochodowy odroczone	(2 839)	15	(2 824)
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	(15 914)	(301)	(16 215)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(402)	-	(402)
Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej	-	301	301
ZYSK (STRATA) NETTO	(16 316)	-	(16 316)
Zysk (strata) netto okresu przypadające udziałowcom niekontrolującym	36	-	36
Zysk (strata) netto okresu przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	(16 351)	-	(16 351)
Pozostałe dochody			
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM	-	-	177
Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem	-	-	-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU	-	-	177
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM	(16 316)	-	(16 139)
w tym przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	(16 351)	-	(16 351)
w tym przypadające udziałowcom niesprawnym kontroli	36	-	36

W sprawozdaniu za rok 2012 wynik netto spółki X-Press Couriers za I półrocze 2012r. prezentowany jest w pozycji „zysk netto z działalności sprzedanej”, natomiast za II półrocze 2012r. w pozycji „udział w zyskach i stratach jednostek rozliczanych metodą praw własności”.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa			
Wyszczególnienie	Opublikowany SSF 2011-12-31	Przekształcenia na dzień 2011-12-31	Przekształcony SSF 2011-12-31
AKTYWA TRWAŁE	245 644	(1 113)	244 531
Rzeczowe aktywa trwałe	1 831	(336)	1 495
Nieruchomości inwestycyjne	230 788	-	230 788
Wartości niematerialne i prawne	66	(58)	8
Wartość firmy	4 337	-	4 337
Akcje i udziały	597	-	597
- w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności	597	-	597
Należności długoterminowe	121	(104)	17
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 904	(615)	7 289
AKTYWA OBROTOWE	40 337	(1 838)	38 499
Projekty inwestycyjne w realizacji	34 892	(105)	34 787
Materiały, towary, wyroby gotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług	2 479	(1 622)	857
Pozostałe należności	524	(41)	483
Pozostałe aktywa finansowe	1 800	-	1 800
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	528	(54)	474
Rozliczenia międzyokresowe	114	(16)	98
AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	19	2 951	2 970
Rzeczowe aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	19	1 113	1 132
Aktywa razem :	286 000	-	286 000

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa			
Wyszczególnienie	Opublikowany SSF 2011-12-31	Przekształcenia na dzień 2011-12-31	Przekształcony SSF 2011-12-31
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	178 867	-	178 867
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	178 802	-	178 802
Kapitał podstawowy	15 212		15 212
Kapitał zapasowy z emisji akcji	117 523		117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	156 393		156 393
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	1 235		1 235
Kapitał z aktualizacji wyceny	739		739
Kapitał rezerwowy	307		307
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	(96 256)		(96 256)
Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	(16 351)		(16 351)
KAPITAŁ PRZYPISANY UDZIAŁOWCOM NIEKONTROLUJĄCYM	65	-	65
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	67 931	(42)	67 889
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 778	(18)	18 760
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	53	-	53
- w tym: długoterminowe	47	-	47
Pozostałe rezerwy	54	(4)	50
- w tym: długoterminowe	-	-	-
Oprocentowane kredyty i pożyczki	45 494	-	45 494
Inne zobowiązania finansowe	1 673	-	1 673
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 879	(20)	1 859
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	39 202	(1 872)	37 330
Kredyty i pożyczki	33 324	(11)	33 313
Inne zobowiązania finansowe	388	(37)	351
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 448	(1 341)	1 107
Pozostałe zobowiązania	1 978	(483)	1 495
Przychody przyszłych okresów	1 064	-	1 064
ZOBOWIĄZANIA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	-	1 914	1 914
Pasywa razem :	286 000	-	286 000

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)			
Wyszczególnienie	Opublikowany RPP 2011-01-01 2011-12-31	Przekształcenia na dzień 2011-12-31	Przekształcony RPP 2011-01-01 2011-12-31
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(13 075)	(315)	(13 390)
Korekty razem	16 406	269	16 675
Udział w wyn. finans. jednostek wycenianych metodą praw własności	(111)		(111)
Amortyzacja	660	(224)	436
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	8 583	-	8 583
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 235	(93)	3 141
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(11 751)	30	(11 721)
Zmiana stanu rezerw	(2 815)	5	(2 810)
Zmiana stanu projektów w toku, materiałów i towarów	(1 849)	63	(1 786)
Zmiana stanu należności	8 776	482	9 258
Zmiana stanu zob.krótkoterm., z wyjątkiem zobowiązań finansowych	5 394	(102)	5 292
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 300	(25)	1 275
Podatek dochodowy do zwrotu (zapłaty)	5 046	15	5 061
Zapłacony podatek dochodowy	94	-	94
Inne korekty, w tym działalność zaniechana	(155)	119	(36)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 331	(46)	3 285
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(21)	20	(1)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(173)	34	(139)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	245	(63)	182
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(948)	-	(948)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	9 914	-	9 914
Wydatki na nabycie instr.kapitał.w jedn.zależnych i stowarzyszonych	(112)	-	(112)
Wpływy ze sprzedaży instr.kapitał.w jedn.zależnych i stowarzyszonych	-	-	-
Pożyczki udzielone	(10)	-	(10)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	42	-	42
Otrzymane odsetki	9	-	9
Inne wpływy / (wydatki) inwestycyjne	10	-	10
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 956	(9)	8 947
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji, wydania udziałów i dopłat wspólników	150	-	150
Spłaty kredytów i pożyczek	(8 686)	22	(8 664)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(158)	64	(94)
Dywidendy wypłacone	(761)	-	(761)
Odsetki zapłacone	(3 415)	24	(3 391)
Inne wydatki finansowe	(640)	59	(581)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(13 510)	169	(13 341)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	(1 223)	114	(1 109)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	(1 223)	114	(1 109)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	1 751	(169)	1 582
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	528	(55)	473

9.4. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W roku 2012 spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu MSR 31.

9.5. Informacje o transakcjach z osobami powiązаныmi w okresie 2012 roku

W okresie 2012r. nie zawierano istotnych transakcji z osobami powiązаныmi.

9.6. Informacje o postępowaniach sądowych toczących się w okresie 2012 roku

Informacje dotyczące postępowań sądowych zostały opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w punkcie: Wskazanie postępowań toczących się przed sądem.

9.7. Ujęcie programu motywacyjnego w sprawozdaniu finansowym

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

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

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

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

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

Zmienność ceny akcji szacuje się na podstawie historycznych wahań stopy zwrotu z akcji Spółki TUP. Stopy zwrotu, służące za podstawę do oszacowania zmienności kursów akcji, obliczone są na podstawie historycznych notowań i wypłaconych dywidend. Okres obserwacji wynosi 2,37 lat i jest równy długości czasu życia przyznanych warrantów.

Za miarę zmienności stopy zwrotu przyjęto odchylenie standardowe oszacowane na podstawie danych historycznych. Oczekiwaną zmienność przyjęto na poziomie 61,67 procent.

Koszt każdej Transzy podlega podziałowi pomiędzy spółki, których pracownikom przyznano warranty. Każda ze spółek ujęła w swoim sprawozdaniu finansowym koszt

poszczególnej transzy w wysokości proporcjonalnej do liczby warrantów przyznanej jej pracownikom. Poniższa tabela przedstawia liczbę warrantów przyznaną pracownikom w poszczególnych transzach oraz koszt obciążający poszczególne spółki z Grupy Kapitałowej TUP.

Koszty I Transzy Programu Motywacyjnego II

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

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

Koszty II Transzy Programu Motywacyjnego II

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

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

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

Koszty III Transzy Programu Motywacyjnego II

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gdzie:

C – cena opcji 'call'

S – bieżąca cena akcji,

K – cena wykonania opcji,

r – stopa wolna od ryzyka,

σ – annualizowana zmienność ceny akcji,

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

t – czas do wygaśnięcia opcji (w latach).

oraz:

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

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

Do końca 2012r. osoby uprawnione nie skorzystały z prawa nabycia akcji serii G Spółki. Z dniem 31.12.2011r. upłynął termin realizacji uprawnień wynikających z I transzy, natomiast z dniem 31.12.2012r. upłynął termin realizacji uprawnień wynikających z II transzy Programu Motywacyjnego II. Spółka nie wyemitowała akcji serii G wynikających z ww. uprawnień transzy I i transzy II.

14.03.2013r.

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu