



CREATIVE BUSINESS VENTURE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE TUP SPÓŁKA AKCYJNA ZA 2012 ROK



marzec 2013r.

SPIS TREŚCI

I WYBRANE DANE FINANSOWE	3
II CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI	4
III SPRAWOZDANIE FINANSOWE	8
3.1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	8
3.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	9
3.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	11
3.4. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	12
IV NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
V INFORMACJE NA TEMAT SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	36
VI ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	37
VII ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	37
VIII RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ	37
IX INFORMACJE DODATKOWE	50

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	2 011	1 742	482	421
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(33 345)	4 168	(7 990)	1 007
III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(14 587)	(10 940)	(3 495)	(2 642)
IV. Zysk (strata) netto	(14 587)	(10 940)	(3 495)	(2 642)
V. Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(14 587)	(10 940)	(3 495)	(2 642)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 702)	(2 999)	(408)	(724)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 802	3 036	432	733
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(62)	(839)	(15)	(203)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	38	(802)	9	(194)
X. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)	(0,96)	(0,72)	(0,23)	(0,17)
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
XI. Aktywa razem	179 233	195 943	43 842	44 363
XII. Zobowiązania długoterminowe	2 003	2 340	490	530
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	486	2 271	119	514
XIV. Kapitał własny	176 744	191 332	43 233	43 319
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)	11,62	12,58	2,84	2,85

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 SPÓŁKI

2.1. Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (Spółka, Emitent):

TUP Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie przy ul. Zielnej 37
00-108 Warszawa
Sąd Rejestrowy, nr rejestru:
Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy numer KRS: 0000149976
Czas trwania Spółki nie jest ograniczony.

2.2. Podstawowy przedmiot działalności:

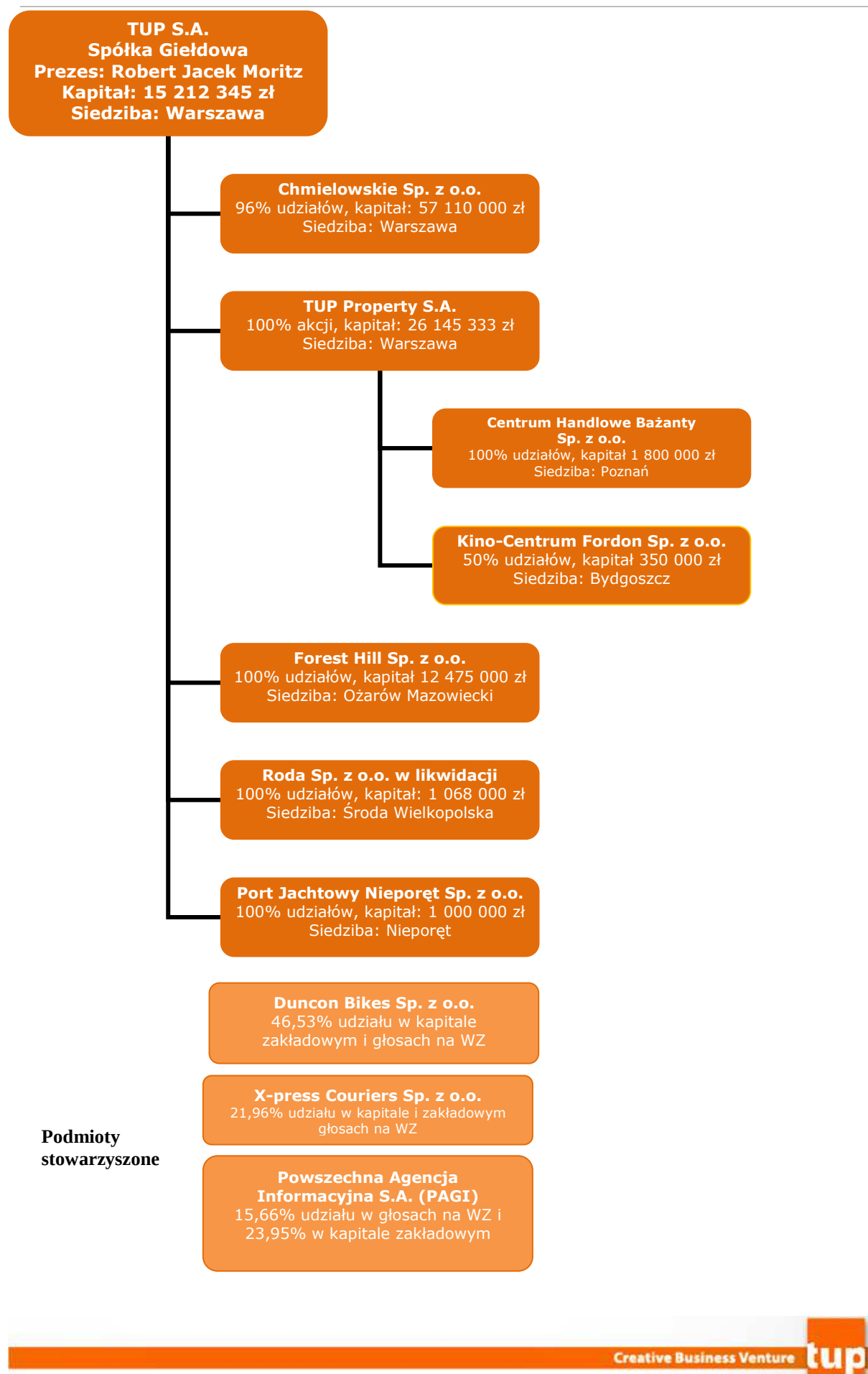
TUP S.A. jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej TUP. Spółka jako inwestor posiada w swoim portfelu podmioty operujące w różnych segmentach rynku. Główny obszar działalności inwestycyjnej obejmuje obecnie podmioty z branży deweloperskiej. Największy potencjał niesie ze sobą inwestycja Eko-Miasteczko 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.

W dniu bilansowym portfel inwestycyjny TUP był następujący:



2.3. Wycena aktywów Grupy Kapitałowej

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)	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%

2.4. Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta

Zarząd

W okresie 2012r. jak i latach poprzednich funkcję Prezesa Zarządu Spółki pełnił Pan Robert Jacek Moritz.

Zarząd Spółki jest jednoosobowy.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza TUP pracowała w 2012 r. w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej: Lesław Moritz

V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej: Erwin Plichciński

Sekretarz Rady Nadzorczej: Władysław Sobański do dnia 4 czerwca 2012r. następnie Członek Rady Nadzorczej.

Sekretarz Rady Nadzorczej: Michał Dorszewski od dnia 4 czerwca 2012r. w składzie Rady Nadzorczej od dnia 30 marca 2012r.

Członek Rady Nadzorczej: Piotr Stobiecki do dnia 15 stycznia 2012r.

Członek Rady Nadzorczej: Hubert Norek do dnia 15 stycznia 2012r.

Członek Rady Nadzorczej: Andrzej Karczykowski od dnia 16 lutego 2012r.

W dniu 5 stycznia 2012r. Panowie Piotr Stobiecki i Hubert Norek złożyli rezygnację z pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej i zasiadania w Komitetach Audytu i Wynagrodzeń przy Radzie Nadzorczej TUP.

Informacja o dokooptowaniu Członków i ukonstytuowaniu się Rady Nadzorczej:

- ✚ Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 16 lutego 2012r. na podstawie Art. 14 pkt 6 i Art. 14 pkt 7 Statutu Spółki podjęła decyzję o dokooptowaniu w skład Rady Nadzorczej Pana Andrzeja Karczykowskiego który został także powołany do pełnienia funkcji Członka Komitetu ds. Wynagrodzeń.
- ✚ Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 30 marca 2012r. na podstawie Art. 14 pkt 6 i Art. 14 pkt 7 Statutu Spółki podjęła decyzję o dokooptowaniu w skład Rady Nadzorczej Pana Michała Dorszewskiego, który został także powołany do pełnienia funkcji Członka Komitetu Audytu.
Zwyczajne Walnego Zgromadzenie TUP S.A. w dniu 31 maja 2012r. na podstawie art. 13 pkt 1a i art. 14 pkt 8 Statutu podjęło uchwałę nr 15 i 16 w sprawie zatwierdzenia ww. zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki.
- ✚ Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 4 czerwca 2012r. podjęła uchwałę w sprawie ukonstytuowania się w następujący sposób:
Ponownie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki został Pan Lesław Moritz
Ponownie Wiceprzewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki został Pan Erwin Plichciński
Sekretarzem Rady Nadzorczej Spółki został Pan Michał Dorszewski.

2.5. Kontynuacja działalności

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. wynosi na dzień zawarcia aneksu tj. 27.02.2013r. 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.

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 (dane narastające z rachunkiem kosztów w wariantcie kalkulacyjnym)			
Wyszczególnienie	Nota obj.	SCD	SCD
		01-01-2012 31-12-2012	01-01-2011 31-12-2012
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	1	2 011	1 742
Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów	2	(34)	(149)
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY		1 977	1 593
Koszty sprzedaży	2	-	-
Koszty ogólnego zarządu	2	(3 914)	(5 244)
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY		(1 937)	(3 651)
Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych	3	(2 385)	1 048
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	4	(30 116)	9 811
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	5	-	(395)
Pozostałe przychody operacyjne	6	1 116	986
Pozostałe koszty operacyjne	7	(23)	(3 631)
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		(33 345)	4 168
Przychody finansowe	8	18 807	2 806
Koszty finansowe	9	(49)	(17 914)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		(14 587)	(10 940)
Podatek dochodowy bieżący	10	-	-
Podatek dochodowy odroczony	10	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ		(14 587)	(10 940)
ZYSK (STRATA) NETTO		(14 587)	(10 940)
POZOSTAŁE DOCHODY			
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM		-	-
Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem		-	-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU		-	-
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM		(14 587)	(10 940)

14.03.2013
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		177 031	188 457
Rzeczowe aktywa trwałe	11	60	110
Nieruchomości inwestycyjne	12	-	-
Wartości niematerialne i prawne	13	13	1
Akcje i udziały	14	166 677	186 039
- w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności	14	-	1 561
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	16	8 319	-
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	1 962	2 307
Pozostałe aktywa trwałe	17	-	-
AKTYWA OBROTOWE		2 202	7 486
Projekty inwestycyjne w realizacji	18	-	-
Materiały, towary, wyroby gotowe		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	19	451	1 120
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	19	-	-
Pozostałe należności	19	151	332
Pozostałe aktywa finansowe	20	1 510	5 978
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	53	15
Rozliczenia międzyokresowe	22	37	41
AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY		-	-
Aktywa razem :		179 233	195 943

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		176 744	191 332
Kapitał podstawowy	24	15 212	15 212
Należne wpłaty na kapitał podstawowy i akcje własne		-	-
Kapitał zapasowy z emisji akcji		117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego		57 555	68 189
Kapitał zapasowy z dopłat wspólników		-	-
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego		1 041	1 041
Kapitał z aktualizacji wyceny		-	-
Kapitał rezerwowy		-	307
Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		(14 587)	(10 940)
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE		2 003	2 340
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	1 962	2 307
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	25	41	33
- w tym: długoterminowe		41	33
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE		486	2 271
Kredyty i pożyczki	26	-	953
Inne zobowiązania finansowe	27	-	37
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	29	127	231
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	29	-	-
Pozostałe zobowiązania	29	359	1 035
Przychody przyszłych okresów	30	-	15
ZOBOWIĄZANIA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	31	-	-
Pasywa razem :		179 233	195 943

14.03.2013
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 za okres: 01-01-2012 31-12-2012	RPP za okres: 01-01-2011 31-12-2011
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(14 587)	(10 940)
Korekty razem		12 885	7 941
Amortyzacja		67	149
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-	(78)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(18 629)	(907)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		26 501	(6 516)
Zmiana stanu rezerw	32	(337)	(1 216)
Zmiana stanu projektów w toku, materiałów i towarów	32	-	-
Zmiana stanu należności	32	850	14 364
Zmiana stanu zob.krótkot., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	32	(779)	(180)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	32	333	525
Inne korekty		4 879	1 800
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 702)	(2 999)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		(13)	(1)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(38)	(5)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	630
Wydatki na nabycie instrumentów kapitałowych w jednostkach zależnych i stowarzyszonych		(66)	(502)
Wpływy ze sprzedaży instrumentów kapitałowych w jednostkach zależnych		3 932	2 655
Pożyczki udzielone		(2 624)	(556)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		311	543
Otrzymane odsetki		291	263
Inne wpływy / (wydatki) inwestycyjne		9	9
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		1 802	3 036
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Spłaty kredytów i pożyczek		(23)	(66)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(37)	(9)
Dywidendy wypłacone		-	(761)
Odsetki zapłacone		(2)	(3)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(62)	(839)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM		38	(802)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		38	(802)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		15	817
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		53	15

14.03.2013
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	Nota obj.	ZZwKW za okres: 01-01-2012 31-12-2012	ZZwKW za okres: 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		68 188	56 879
Podział wyniku finansowego		(10 633)	11 310
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego na koniec okresu		57 555	68 189
Kapitał zapasowy z dopłat wspólników na początek okresu		-	-
Kapitał zapasowy z dopłat wspólników na koniec okresu		-	-
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego na początek okresu		1 041	906
Zwiększenia w okresie		-	135
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego na koniec okresu		1 041	1 041
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu		-	-
Kapitał rezerwowy na początek okresu		307	307
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 lat ubiegłych na początek okresu		(10 940)	12 070
Wyplacone dywidendy		-	(761)
Przeniesienia na inne pozycje kapitałów własnych		10 940	(11 309)
Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych na koniec okresu		-	-
Wynik netto roku obrotowego przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		(14 587)	(10 940)
Kapitał własny na koniec okresu		176 744	191 332

14.03.2013
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 usług	1 976	1 593
Przychody ze sprzedaży - refaktury	35	149
RAZEM PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	2 011	1 742

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

4.2. Koszty w układzie rodzajowym

2.1 - Koszty według rodzaju	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Amortyzacja	(67)	(149)
Zużycie materiałów i energii	(60)	(93)
Usługi obce	(1 188)	(1 438)
Podatki i opłaty	(44)	(38)
Wynagrodzenia	(2 023)	(2 981)
Świadczenia na rzecz pracowników	(411)	(398)
Pozostałe koszty rodzajowe	(121)	(147)
Wartość sprzedanych usług, materiałów - refaktury	(34)	(149)
RAZEM KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	(3 948)	(5 393)
RAZEM KOSZTY OPERACYJNE	(3 948)	(5 393)

Zgodnie z MSR 1 Spółka, prezentująca rachunek wyników w układzie funkcjonalnym (kalkulacyjnym), ujawnia dodatkowe informacje na temat kosztów w układzie rodzajowym. Największe pozycje kosztowe stanowią usługi obce oraz wynagrodzenia.

4.3. Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych

3.1 - Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych - specyfikacja transakcji	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Sprzedaż udziałów		-
Przychody ze sprzedaży- Chmielowskie	1 750	2 000
Wartość bilansowa na dzień sprzedaży	(1 747)	(1 749)
Wynik na sprzedaży udziałów	3	251
Sprzedaż udziałów		-
Przychody ze sprzedaży X-Press Couriers	2 000	-
Wartość bilansowa na dzień sprzedaży	(4 388)	-
Wynik na sprzedaży udziałów	(2 388)	-
Sprzedaż udziałów		-
Przychody ze sprzedaży Kino Centrum Fordon	-	950
Wartość bilansowa na dzień sprzedaży	-	(165)
Wynik na sprzedaży udziałów	-	785
Sprzedaż udziałów		-
Przychody ze sprzedaży TG Investments	-	65
Wartość bilansowa na dzień sprzedaży	-	(53)
Wynik na sprzedaży udziałów	-	12
RAZEM WYNIK	(2 385)	1 048

W 2012r. TUP S.A. (sprzedawca) zawarła z TUP Property S.A. (nabywca) umowy sprzedaży udziałów spółek zależnych: Chmielowskie Sp. z o.o. (2% udziałów), oray X-press Couriers Sp. z o.o.(50.11% udziałów).

4.4. Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez sprawozdanie z całkowitych dochodów

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	(30 116)	9 811
Chmielowskie Sp. z o.o.	(2 325)	(107)
TUP Property S.A.	(21 244)	11 798
Forest Hill Sp. z o.o. (daw. Euroconstruction)	(5 652)	-
Roda Sp.zo.o. w likwidacji	-	(502)
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	(222)	(1 378)
X-Press Couriers Sp. z o.o.	(607)	-
Kino Centrum Fordon Sp.zo.o.	-	-
Powszechna Agencja Informacyjna S.A.	(66)	-
RAZEM WYNIK	(30 116)	9 811

Założenia leżące u podstaw przeszacowania instrumentów finansowych do wartości godziwych zaprezentowano w nocie nr 14.2.

W przypadku Spółki Chmielowskie w nocie za okres porównywalny 2011r. zaprezentowano wartość przeszacowania udziałów bez uwzględniania aktualizacji wartości sprzedanych udziałów.

Wartość dotycząca Spółki Port Jachtowy Nieporęt zawiera kwotę umorzonych w Spółce udziałów (700 tys. zł).

4.5. Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych

W 2012r. wartości nie występują.

Wartość minus 395 tys. zł, która wystąpiła w 2011r. dotyczyła sprzedaży nieruchomości mieszkaniowej, w ramach Grupy Kapitałowej tj. Spółce TUP Property S.A.

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	-	6
Rozwiązanie rezerw	1 011	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących, w tym:	44	59
- należności z tytułu dostaw i usług	44	59
Odpisanie zobowiązań	-	920
Odszkodowania	58	-
Inne	3	1
RAZEM POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	1 116	986

Rozwiązane rezerwy stanowią głównie odpisy pożyczek związanych z aktualizacją udziałów.

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	(9)	-
Zawiązanie rezerw	-	-
Utworzenie odpisów aktualizujących, w tym:	(3)	(3 623)
- należności z tytułu dostaw i usług	(3)	-
- innych aktywów	-	(3 623)
Inne	(11)	(8)
RAZEM POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	(23)	(3 631)

W 2012 roku Spółka nie poniosła znaczącej wartości pozostałych kosztów operacyjnych, w 2011r natomiast istotną wartość stanowi wynik z utworzonych odpisów aktualizujących, dokonanych na pozostałych aktywach, w wysokości 3 623 tys. zł. Spółka wyceniając swoje udziały poniżej ich wartości, dokonuje odpisu na pożyczkach udzielonych poszczególnym spółkom.

4.8. Przychody finansowe

8.1 - Przychody finansowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Odsetki	953	2 693
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	-	72
Dywidendy otrzymane	17 801	9
Przychody z udzielonych gwarancji	53	32
RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE	18 807	2 806

W 2012r. TUP S.A. otrzymała od podmiotu zależnego Spółki TUP Property dywidendę w formie udziałów Spółki celowej Forest Hill. Przychody finansowe odsetkowe wykazane w 2012 i 2011r. pochodzą w przeważającej mierze z odsetek uzyskanych od pożyczek udzielonych podmiotom zależnym. Na kwotę odsetek wykazaną w 2011r. składają się także należności od Modena Park Sp. z o.o. w kwocie 1 712 tys. zł.

4.9. Koszty finansowe

9.1 - Koszty finansowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Odsetki	(49)	(73)
Utworzenie odpisów aktualizujących aktywa finansowe inne niż należności z tytułu dostaw i usług	-	(17 841)
RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE	(49)	(17 914)

Rezerwa utworzona w 2011r. na należność od Modena Park Sp. z o.o., została opisana pod notą objaśniającą 19.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

4.10. Podatek dochodowy

10.1 - Podatek dochodowy - wyjaśnienie różnic między podatkiem obliczonym według stawki obowiązującej a podatkiem wykazany	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM	(14 587)	(10 940)
Podatek dochodowy według stawki obowiązującej w okresie (19%)	2 772	2 078
Podatek od różnic trwałych między zyskiem bilansowym a podstawą opodatkowania	2 185	(3 290)
Podatek z tytułu kosztów stanowiących trwałą różnicę	(505)	(3 561)
Podatek z tytułu przychodów stanowiących trwałą różnicę	2 690	270
Podatek od różnic przejściowych nie uwzględnionych przy obliczaniu odroczonego podatku dochodowego	(4 957)	1 212
Nie utworzona rezerwa na ODPD (z tytułu wzrostu wartości udziałów, które będą realizowane poprzez wypłaty dywidendy)	(4 977)	1 972
Reklasyfikacja pozycji nietrwałych uznanych za trwałe	168	-
Odsetki od należności	685	-
Utracone straty lat ubiegłych	(833)	(760)
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu finansowym	-	-

10.2 - Odroczonego podatek dochodowy	Okres bieżący		Okres porównywany	
	Stan na dzień	Wpływ na wynik	Stan na dzień	Wpływ na wynik
	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2011
Aktywa z tytułu ODPD	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość
Odsetki	-	(1)	1	-
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	18	(7)	26	(15)
Strata podatkowa	1 944	(332)	2 275	(366)
Pozostałe	-	(5)	5	5
AKTYWA Z TYTUŁU ODPD RAZEM:	1 962	(345)	2 307	(376)
Rezerwa z tytułu ODPD	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość
Przeszacowanie aktywów finansowych	-	-	-	2 066
Naliczone, nie otrzymane odsetki	293	40	333	(79)
Wycena bilansowa pozostałych aktywów finansowych	-	16	16	(14)
Amortyzacja podatkowa	8	(8)	-	-
Wzrost wartości inwestycji: udziały i akcje	1 661	(389)	1 272	(1 272)
Wzrost wartości należności	-	686	686	(325)
REZERWA Z TYTUŁU ODPD RAZEM:	1 962	345	2 307	376

Zarząd Spółki zdecydował, że korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania udziałów i akcji w Spółkach, których wartość godziwa została ustalona w oparciu o kapitały własne, zostanie zrealizowana poprzez wypłatę dywidendy, nie poprzez sprzedaż udziałów i akcji. Wypłata dywidendy korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym. Na podstawie paragrafu 39 i 40 MSR 12 na dzień 31.12.2012 roku wartość rezerwy na podatek dochodowy jest szacowana w wysokości możliwych do realizacji aktywów na podatek odroczony (ponieważ najistotniejszym składnikiem tych aktywów są straty podatkowe, aby je rozliczyć w przyszłości należy sprzedać odpowiednią wartość udziałów i akcji). Na dzień 31.12.2012r. odpisano wartość straty, która nie została wykorzystana z uwagi na zakończenie okresu czasu wyznaczonego zgodnie z przepisami prawa na jej wykorzystanie. W wartości wynoszącej 4 977 tysięcy złotych nie utworzonej rezerwy na podatek odroczony na 31.12.2012 zaprezentowano w głównej mierze rezerwę dotyczącą różnicy pomiędzy wartością bilansową i podatkową otrzymanych od TUP Property w ramach dywidendy udziałów w spółce zależnej.

Spółka TUP Property nie tworzy rezerwy na podatek dochodowy z tytułu przeszacowań udziałów i akcji. Wpływa to na wycenę Spółki w księgach rachunkowych TUP S.A.

4.11. Rzeczowe aktywa trwałe

11.1 - Rzeczowe aktywa trwałe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Urządzenia techniczne i maszyny	41	16
Środki transportu	-	34
Pozostałe środki trwałe	19	60
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE RAZEM:	60	110

11.2 - Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	342	177	727
Nabycia bezpośrednie	40	-	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	(19)	(46)	(106)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	363	131	621
Wartość umorzenia na początek okresu	326	143	667
Zwiększenie amortyzacji za okres	15	9	42
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	(19)	(21)	(107)
Wartość umorzenia na koniec okresu	322	131	602
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-	-	-
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	41	0	19

11.3 - Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	370	163	734
Nabycia bezpośrednie	5	47	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	(33)	-
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	(33)	-	(7)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	342	177	727
Wartość umorzenia na początek okresu	336	157	595
Zwiększenie amortyzacji za okres	21	19	78
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	(33)	-
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	(31)	-	(6)
Wartość umorzenia na koniec okresu	326	143	667
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-	-	-
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	16	34	60

4.12. Nieruchomości inwestycyjne

Nie występują w 2012r.

Nieruchomość inwestycyjna i jej sprzedaż wykazana w 2011r. w kwocie 1 345 tys. zł stanowiła mieszkanie przy ul. Hożej w Warszawie, które TUP S.A. odzyskała mocą wyroku sądowego od jednego z kontrahentów za zaległą wierzytelność. Nieruchomość została zbyta Spółce zależnej TUP Property S.A. ze stratą 395 tys. zł

4.13. Wartości niematerialne i prawne

Kwoty nieznaczące dotyczące zakupu oprogramowania komputerowego w kwocie 13 tys. zł w 2012r. i 1 tys. zł w 2011r.

4.14. Akcje i udziały

14.1 - Akcje i udziały	Siedziba	Wartość bez pomniejszania o odpisy		% posiadanych udziałów/ % posiadanych głosów	
		31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Chmielowskie Sp. z o.o.	Warszawa	54 826	55 968	96%	98%
TUP Property S.A.	Warszawa	31 568	31 568	100%	100%
Forest Hill Sp. z o.o. (daw.Euroconstruction)	Ożarów Maz.	25 260	8 438	100%	100%
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	Środa Wielkopolska	1 961	1 961	100%	100%
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	Nieporęt	1 943	1 943	100%	100%
X-press Couriers Sp. z o.o.	Warszawa	2 778	9 117	21,96%	72%
Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.	Warszawa	812	746	23,9%/15,66%	23,9%/15,2%
Duncon Sp. z o.o.	Kraków	257	257	46,53%	46,53%
Polkombi S.A.		2	2		
Razem wartość brutto		119 407	110 000		

14.2 - Przeszacowania posiadanych udziałów i akcji do wartości godziwej	Okres bieżący			Okres porównywany		
Nazwa jednostki	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszacowania na koniec okresu	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszacowania na koniec okresu
Chmielowskie Sp. z o.o.	29 645	(2 928)	26 717	30 359	(714)	29 645
TUP Property S.A.	60 763	(21 244)	39 519	48 965	11 798	60 763
Forest Hill Sp. z o.o. (daw. Euroconstruction).	(8 438)	(5 652)	(14 090)	(8 438)	-	(8 438)
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	(1 961)	-	(1 961)	(1 459)	(502)	(1 961)
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	(1 720)	(222)	(1 942)	(1 043)	(677)	(1 720)
X-press Couriers Sp. z o.o.	(2 807)	1 344	(1 463)	(2 807)	-	(2 807)
TG Investments Sp. z o.o.	-	-	-	(40)	40	0
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.	-	-	-	(10)	10	-
Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.	815	(66)	749	815	-	815
Duncon Sp. z o.o.	(257)	-	(257)	(257)	-	(257)
Polkombi S.A.	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)
Razem wartość	76 038	(28 768)	47 270	66 084	9 955	76 039
Razem wartość bilansowa akcji i udziałów	166 677			186 039		

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

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

➤ Wycena metodą skorygowanych aktywów netto

Metodę zastosowano w wycenie spółki Chmielowskie.

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 wspólne 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 zamienny 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

TUP S.A. wycenia wartość udziałów Spółki Chmielowskie metodą skorygowanych aktywów netto, gdzie wycenione zostają składniki majątku spółki: zapasy oraz nieruchomości inwestycyjne. Po przeprowadzeniu wyceny i uwzględnieniu sprzedaży 4% Spółki Chmielowskie spółce TUP Property oraz poniesionych kosztów na realizację projektu, wartość Spółki Chmielowskie w księgach rachunkowych TUP wynosi 81 543 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 prowizję 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 nie dopatrywał się nieracjonalności w założeniach przyjętych przez rzeczoznawcę. Zarząd Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, przyjął wartości z wyceny jako wartości godziwe na dzień bilansowy i takie właśnie wartości wykazano w księgach Spółki dla terenów wykazywanych w pozycji „nieruchomości inwestycyjne”.

➤ Wycena do wartości kapitałów netto

Metodę tą wykorzystano przy wycenie TUP Property Sp. z o.o. oraz spółek Forest Hill Sp. z o.o. i Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o., Roda w likwidacji Sp. z o.o. i Kino Centrum Fordon Sp. z o.o.

Spółka TUP Property oraz Centrum Handlowe Bażanty (podmiot zależny) jako właściciele nieruchomości wyceniane są do wartości godziwej poprzez wycenę posiadanych nieruchomości.

➤ TUP Property i wycena portfela nieruchomości

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

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

- a) strumień przychodów z najmu wynikający z umów najmu obowiązujących na dzień wyceny
- b) rezerwę na przewidywane koszty remontów oraz zarządzania nieruchomościami w wysokości 2% przychodu
- c) współczynnik dyskonta indywidualnie dobrany dla każdej nieruchomości:
 - od 7,90% 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 wycenione 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

- po dniu bilansowym tj. 6 marca 2013r. miała miejsce transakcja sprzedaży nieruchomości w Zakroczymiu, cena sprzedaży wyniosła 4 500 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.

➤ Forest Hill i wycena nieruchomości (Spółka zależna od TUP S.A.)

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

- ✓ W dniu 2 lipca 2012r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie TUP Property S.A. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za 2011 oraz o wypłacie z zysku skumulowanego z lat ubiegłych. Zgodnie z uchwałą zysk wypracowany przez TUP Property S.A. w kwocie 11 761 tys. zł oraz część zysku skumulowanego z lat ubiegłych w kwocie 6 040 tys. zł została przeznaczona na wypłatę dywidendy w postaci udziałów Spółki zależnej Forest Hill, w której TUP Property posiadała wszystkie udziały. Wartość udziałów została wyceniona w wartości godziwej na kwotę 17 801 tys. zł. Następnie wartość udziałów została przeszacowana o kwotę minus 979 tys. zł tytułem uwzględnienia w aktywach netto kosztów jakie spółka poniosła w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności posiadanej nieruchomości. Kwota ta została rozliczona z TUP S.A. tytułem pożyczki, jaką TUP S.A. zaciągnęła w Spółce TUP Property S.A. Wynikiem przekazania dywidendy oraz rozliczenia ww. kwot TUP S.A. stała się podmiotem dominującym wobec Forest Hill Sp. z o.o.

✚ Połączenie Spółek Forest Hill i Euroconstruction – zależnych od TUP S.A.

- ✓ 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) połączenie nie podlega regulacjom MSSF 3 „Połączenia jednostek” i zostało rozliczone metodą łączenia udziałów.

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 stronie 25 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.

Transakcja sprzedaży nie wpływa na wynik i wycenę Spółki w sprawozdaniu finansowych TUP S.A.

- Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. i wycena nieruchomości (podmiot zależny od TUP Property S.A.)

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 nieruchomość przy ul. Bartyckiej (wyceniana przez Spółkę).

➤ **Metoda praw własności z wykorzystaniem wartości rynkowej**

- X-press Couriers Sp. z o.o. (podmiot stowarzyszony z TUP S.A.)

Wartość Spółki X-press Couriers Sp. z o.o. w księgach rachunkowych TUP S.A. została ustalona w oparciu o wartość transakcji sprzedaży udziałów Spółki X-press Couriers z dnia 5 lipca 2012r. TUP S.A. zawarła umowę sprzedaży 29 332 udziałów spółki stanowiących 50,11% kapitału zakładowego X-press Couriers. Udziały zostały sprzedane Inwestorowi (działające w porozumieniu osoby fizyczne i prawne). Wartość transakcji wyniosła 4,7 mln zł i objęła: cenę sprzedaży udziałów w wysokości 2 mln zł (płatną do Spółki TUP), dopłatę do kapitału X-press Couriers w kwocie 1,4 mln zł (płatną przez Inwestora) oraz objęcie przez Inwestora długu zaciągniętego w TUP S.A. o wartości 1,3 mln zł. Po realizacji transakcji oraz uwzględnieniu podwyższenia kapitału zakładowego i zapasowego X-press Couriers, TUP S.A. posiada 12 854 udziały stanowiące 21,96% kapitału zakładowego i głosów na Zgromadzeniu Wspólników X-press Couriers. Po uwzględnieniu ww. parametrów transakcji na dzień 31.12.2012r. Spółka TUP wykazała wartość X-press Couriers w księgach rachunkowych w wysokości 1 315 tys. zł. Przy sporządzeniu sprawozdania za 2012r., Spółka TUP S.A. odstąpiła od wyceny Spółki X-press Couriers metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych z uwagi na brak długoterminnych planów finansowych Spółki X-press Couriers oraz uznanie za aktualną i rynkową wartość udziałów w transakcji z dnia 5 lipca 2012r.

➤ **Metoda aktywów netto**

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

Spółka w której udziałowcami są Miasto Bydgoszcz i TUP Property S.A. otrzymała w dniu 28 listopada 2012r. nowy Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla wspólnego przedsięwzięcia – budowy obiektu City Point Fordon w Bydgoszczy. W związku z brakiem prognozowanych danych finansowych dotyczących przedsięwzięcia uwzględniających nowy MPZP oraz potencjalne przepływy pieniężne, TUP Property S.A. odstąpiła od wyceny Spółki metodą dyskontowanych przepływów pieniężnych i oparła wycenę o wartość kapitałów netto. Odpis aktualizujący wartość Spółki w związku z ww. zdarzeniami wynosi 649 tys. zł, a wartość Spółki w księgach rachunkowych TUP Property wynosi na dzień 31.12.2012r. 350 tys. zł

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

- Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.

Wycena została dokonana przy założeniu kontynuacji działalności.

Spółka zawarła z Gminą Nieporęt umowę najmu terenu portu na okres kolejnych 12 miesięcy, zakończony 31 października 2013r. W okresie trwania umowy Strony będą pracowały nad długoterminowym rozwiązaniem dla działalności portowej.

Wycenę sporządzono przy uwzględnieniu:

- Prognoza wyników w okresie 5 lat (od 2013 do 2017) plus uwzględnienie wartości rezydualnej
- Prowadzenie działalności na terenie dzierżawionym od Gminy Nieporęt przez okres prognozowany
- Wzrost przychodów o 7% corocznie
- Wzrost kosztów operacyjnych o 4% corocznie
- Przeciętna stopa dyskonta 9,89% w okresie trwania umowy dzierżawy terenu od Gminy

- Zwiększenie dyskonta o 5% w okresie nie gwarantowanym umową z Gminą
- Leasing finansowy łódek oraz nowy pomost portowy

Szczegółowe założenia przyjęte przy sporządzeniu wyceny obejmowały:

	2013	2014	2015	2016	2017
Przychody	2 174	2 239	2 284	2 330	2 377
Koszty	-1 902	-1 937	-2 032	-2 071	-2 110
Zysk netto	273	302	252	259	266
EBIDTA	405	435	444	452	461
Stopa dyskonta	9,89%	14,91%	14,94%	14,96%	14,98%
Zdysk.EBITDA	369	329	253	224	198
Wartość rezydualna	1 330				
NPV (obl. metodą FCFF):	2 704				
Korekta o zadłużenie	-3 001				
Wartość PJN dla TUP S.A.	-297				

W księgach TUP S.A. odpisano wartość Spółki Port Jachtowy Nieporęt do wysokości wartości jej udziałów w kwocie minus 222 tys. zł

- Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)

Wycena przedsiębiorstwa PAGI S.A. została sporządzona na dzień 31.12.2012r. przy wykorzystaniu modelu zdyskontowanych przepływów pieniężnych ustalonych jako przepływy przynależne właścicielom kapitału własnego i wierzycielom (FCFF).

Założenia przyjęte u podstaw wyceny obejmowały:

- Zwiększenie przychodów prognozowanych w 2013r. tytułem przejęcia części majątku firmy branżowej, wdrożenie nowej technologii LTE w II połowie 2013r.
- Powyższe założenia pozwalają przyjąć, wzrost TV 20% wartości księgowej.

Uwzględniając udział TUP S.A. w kapitale zakładowym Spółki PAGI, jej wartość w księgach rachunkowych TUP S.A. została wykazana w kwocie 1 561 tys. zł.

4.15. Należności długoterminowe – nie występują

4.16. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

16.1 - Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	Okres bieżący		
	Specyfikacja	Wartość	Wartość bilansowa
	Pożyczki udzielone	8 319	8 319

W poprzednim okresie sprawozdawczym pozycje nie wystąpiły.
Wartości dotyczące pożyczek prezentowane są w nocie 20.1

4.17. Pozostałe aktywa trwałe – nie występują

4.18. Projekty inwestycyjne w realizacji oraz materiały, towary, wyroby gotowe – nie występują

4.19. Należności

19.1 - Należności	Okres bieżący			Okres porównywany		
	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Należności z tytułu dostaw i usług	504	53	451	1 226	106	1 120
Pozostałe należności	29 933	29 782	151	30 173	29 841	332
RAZEM NALEŻNOŚCI:	30 437	29 835	602	31 399	29 947	1 452

19.2 - Odpisy aktualizujące należności	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Odpisy na początek okresu	29 947	12 097
Utworzenie	28	17 947
Rozwiązanie	58	-
Wykorzystanie	82	97
ODPISY NA KONIEC OKRESU:	29 835	29 947

Kwota pozostałych należności dotyczy przede wszystkim wierzytelności pieniężnej stanowiącej drugą część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park, która w całości objęta jest odpisem aktualizującym w kwocie 29 841 tys. zł

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).

Informacje dotyczące czynności egzekucji zostały zawarte w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej, w punkcie traktującym o postępowaniach sądowych.

Kwota należności z tytułu dostaw i usług dotyczy należności Spółki Chmielowskie w kwocie 346 tys. zł

4.20. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

20.1 - Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Okres bieżący			Okres porównywany		
Specyfikacja	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Pożyczki udzielone	4 757	3 247	1 510	15 056	9 078	5 978
RAZEM POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE:	4 757	3 247	1 510	15 056	9 078	5 978

19.2a - Pożyczki udzielone na koniec okresu sprawozdawczego w wartości łącznej (razem część długu i krótkoterminowa)	Wartość pożyczki	Saldo bilansowe na dzień 31.12.2012
Forest Hill Sp. z o.o. (daw.Euroconstruction)	1 204	1 204
Chmielowskie Sp. z o.o.	6 802	6 802
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	768	768
X-press Couriers Sp. z o.o.	1 055	1 055
Duncon Bikes Sp. z o.o.	3 190	-
Pan Piotr Dunin	57	-

4.21. Środki pieniężne

21.1 - Środki pieniężne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	53	15
RAZEM ŚRODKI PIENIĘŻNE:	53	15

4.22. Rozliczenia międzyokresowe aktywne

22.1 - Rozliczenia międzyokresowe aktywne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Przedpłacone ubezpieczenia	36	32
Przedpłacone czynsze	-	5
Prenumeraty	1	4
RAZEM ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE:	37	41

4.23. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży – nie występują

4.24. Kapitał własny

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

24.2 - Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale podstawowym
Rodzina Moritz w raz z podmiotem zależnym - Hlamata Holgings Limited	7 859 224	14 134 424	1	51,66%
w tym:				
Hlamata Holgings Ltd.(podmiot zależny od Elżbiety Moritz)	6 531 087	12 806 287	1	42,93%
Elżbieta i Lesław Moritz	1 238 621	1 238 621	1	8,14%
Robert i Małgorzata Moritz	89 516	89 516	1	0,59%
Investors TFI S.A.	1 685 483	1 685 483	1	11,08%
Fundusze inwestycyjne zarządzane przez Ipopema TFI S.A.	1 130 491	1 130 491	1	7,43%
Razem:	10 675 198	16 950 398		70,17%

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 (tys. zł)	(14 587)	(10 940)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w prawach do dywidendy	15 212 345	15 212 345
Zysk na jedną akcję zwykłą (w złotych)	(0,96)	(0,72)
Średnia ważona przewidywana liczba akcji zwykłych	15 216 933	15 216 933
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w złotych)	(0,96)	(0,72)

24.4 - Wartość księgowa na akcję i rozwodniona wartość księgowa na akcję	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Wartość księgowa (tys. zł)	176 744	191 332
Liczba akcji zwykłych	15 212 345	15 212 345
Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w złotych)	11,62	12,58

4.25. Rezerwy

Kwoty nieznaczące, pozycje występujących pozostałych rezerw stanowią rezerwy na przyszłe świadczenia emerytalne – naliczanej corocznie metodą aktuarialną, odpowiednio w kwotach 41 tys. zł w 2012r. i 33 tys. zł w 2011r.

4.26. Kredyty i pożyczki zaciągnięte

W okresie sprawozdawczym 2012r. Spółka nie zawierała umów o kredyt lub pożyczkę. Na dzień bilansowy poprzedniego okresu sprawozdawczego tj. za 2011r. Spółka miała zaciągniętą pożyczkę w spółce zależnej TUP Property S.A. Saldo pożyczki na dzień 31.12.2011r. wynosiło 953 tys. zł. Kwota została uregulowana.

4.27. Inne zobowiązania finansowe

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły inne zobowiązania finansowe. W 2011r. kwota innych zobowiązań finansowych wynosiła 37 tys. zł i obejmowała zobowiązanie z tytułu umów leasingu finansowego.

4.28. Pozostałe zobowiązania długoterminowe - nie występują

4.29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

29.1 - 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	127	231
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	604
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	95	72
Pozostałe zobowiązania	210	248
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	37	36
Rezerwa na zaległe urlopy	16	50
Rozliczenia międzyokresowe oraz pozostałe zobowiązania	1	25
RAZEM ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE:	486	1 266

Kwota zobowiązań w wysokości 604 tys. zł, wykazana w 2011r. dotyczyła nagród i premii Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki.

4.30. Przychody przyszłych okresów

W 2012r. przychody przyszłych okresów nie wystąpiły.

Kwota przychodów przyszłych okresów na dzień bilansowy 31.12.2011r. była nieznacząca, dotyczyła faktur wystawionych tytułem zawartej umowy w grudniu a dotyczących miesiąca stycznia, kwota: 15 tys. zł

4.31. Zobowiązania zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży – nie występują

4.32. Wyjaśnienie niezgodności między bilansowymi zmianami a wartościami wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych

32.1 - 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	(337)	(1 216)
Zmiana stanu rezerw w RPP	(337)	(1 216)
Bilansowa zmiana stanu zapasów	-	-
Zmiana stanu zapasów w RPP	-	-
Bilansowa zmiana stanu należności	850	15 094
Należności rozliczane kompensatą	-	(730)
Zmiana stanu należności w RPP	850	14 364
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	(780)	(180)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych w RPP	(780)	(180)
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	334	525
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w RPP	334	525

4.33. Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego nie występują

4.34. Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi

34.1 - Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi nie objętymi konsolidacją za rok obrotowy	Objęte konsolidacją
	Zależne
Sprzedaż netto (bez PTiU)	1 781
Zakupy netto (bez PTiU)	(23)
Przychody finansowe, w tym z tyt. odsetek	696
Koszty finansowe, w tym z tyt. odsetek	(40)
Pożyczki udzielone	8 773
Należności krótkoterminowe	582
Zobowiązania krótkoterminowe	(200)

Kwoty pożyczek zaprezentowano w wartościach brutto.

Transakcje zawierane z podmiotami powiązanymi mają charakter rynkowy.

4.35. Gwarancje i poręczenia udzielone (zobowiązania warunkowe)

35.1 - 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

Pozycje gwarancji i poręczeń zostały opisane w sprawozdaniu zarządu z działalności TUP S.A., Dział II Informacje o działalności, pkt. 2.8. Informacje o gwarancjach i poręczeniach.

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.

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.

4.36. Instrumenty finansowe według kategorii

36.1 - Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Aktywa finansowe	177 161	193 484
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	166 677	186 039
Pożyczki i należności własne wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9 980	6 310
Należności własne wyceniane w nominale	451	1 120
Środki pieniężne	53	15
Zobowiązania finansowe	486	2 256
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	990
Zobowiązania handlowe i inne wyceniane w nominale	486	1 266

36.2 - Instrumenty finansowe - ryzyko stopy procentowej	Okres bieżący		Okres porównywany	
Specyfikacja	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat
Oprocentowanie stałe:	-	-	-	-
Oprocentowanie zmienne:	1 510	8 319	5 978	-
Pożyczki udzielone	1 510	8 319	5 978	-

W bieżącym i poprzednim okresie sprawozdawczym nie wystąpiły:

- instrumenty finansowe obciążone ryzykiem stopy procentowej o okresie wymagalności powyżej 5 lat
- instrumenty finansowe obciążone ryzykiem walutowym

36.4 - Instrumenty finansowe - ryzyko kredytowe	Okres bieżący			Okres porównywany		
Ekspozycje obciążone ryzykiem kredytowym, które w ujęciu od jednego kontrahenta stanowią więcej niż:	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda
Należności własne niepodatkowe	19	86	496	368	1 083	-
Pożyczki udzielone	-	3 028	6 802	19	716	5 243

Ujawnienia dotyczące wartości godziwej:

Pożyczki i należności własne wyceniane w zamortyzowanym koszcie – aktywa te nie są wyceniane na aktywnym rynku. Oprocentowane są zmienną stopą procentową i nie są narażone na ryzyko walutowe, stąd też odchylenie wartości godziwej od zamortyzowanego kosztu może wynikać jedynie z ryzyka kredytowego, którym są one obciążone. W przypadku znaczącego wzrostu ryzyka kredytowego Zarząd TUP tworzy odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek.

Należności własne wyceniane w nominale – ze względu na ich szybką rotację oraz dokonywane niezwłocznie odpisy aktualizujące w przypadku stwierdzenia nadmiernego ryzyka kredytowego, ich wycena w wartości godziwej nie różni się, wg szacunków Zarządu, od ich wartości nominalnej.

Na ryzyko kredytowe i stopy procentowej narażone są instrumenty finansowe wykazane w tabeli nr 36.4.i dotyczą głównie pożyczek udzielonych spółkom zależnym i stowarzyszonym.

Spółka kontroluje ryzyko poprzez bieżący nadzór nad działalnością tych podmiotów zależnych.

W spółce nie występują instrumenty objęte ryzykiem kredytowym istotnie przeterminowane.

4.37. Wynagrodzenia kluczowego personelu Spółki bez Rady Nadzorczej otrzymane w Jednostce oraz wynagrodzenie audytorów

37.1 - Wynagrodzenia kluczowego personelu Spółki bez Rady Nadzorczej otrzymane w Jednostce Dominującej	Okres bieżący			Okres porównywany		
	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Inne	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Inne
Prezes Zarządu	720	357	132	499	-	132

37.2 - Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane w Jednostce Dominującej	Okres bieżący	Okres porównywany
Przewodniczący Rady Nadzorczej	84	36
V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej	78	30
Sekretarz Rady Nadzorczej	78	30
Sekretarz/Członek Rady Nadzorczej	23	-
Członek Rady Nadzorczej	26	-
Członek Rady Nadzorczej	50	30
Członek Rady Nadzorczej	32	30
Członek Rady Nadzorczej	17	30

37.3 - Wynagrodzenia członków kluczowego personelu Spółki otrzymane w Spółkach zależnych i stowarzyszonych	Okres bieżący	Okres porównywany
Członkowie Zarządu:	62	362
Prezes Zarządu	62	51
V-ce Prezes Zarządu	-	311
Członkowie Rady Nadzorczej :	33	33
Przewodniczący Rady Nadzorczej	5	13
V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej	12	10
Członek Rady Nadzorczej	10	10
Członek Rady Nadzorczej	6	-

37.4 - Wynagrodzenia podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych	Okres bieżący	Okres porównywany
Za wykonanie przeglądu i badania sprawozdania finansowego	86	105
- w tym: jednostka dominująca	59	59
- w tym: jednostki zależne, stowarzyszone i wspólnie kontrolowane	27	46
Za inne usługi	-	-
Razem wynagrodzenie	86	105

4.38. Przeciętne zatrudnienie w etatach w jednostce

38.1 - Przeciętne zatrudnienie w etatach w jednostce	Na dzień	Na dzień
	31.12.2012	31.12.2011
Pracownicy umysłowi	12	13
Razem przeciętna liczba etatów	12	13

4.39. Informacja o segmentach działalności Spółki

TUP S.A. prowadzi działalność inwestycyjną na terenie kraju. Spółka nie wyodrębnia w ramach prowadzonej działalności segmentów operacyjnych.

Segmenty operacyjne prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, gdzie działalność spółki kwalifikowana jest w segmencie działalności pozostałej.

4.40. Różnice między danymi zaprezentowanymi w sprawozdaniu finansowym, a uprzednio opublikowanymi danymi finansowymi – nie wystąpiły.

V INFORMACJE NA TEMAT SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

5.1. Podstawa prawna sporządzenia 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.

5.2. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki w dniu 14 marca 2013 roku.

5.3. Prezentowane okresy sprawozdawcze

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem jednostkowym. Dodatkowo jednostka sporządza sprawozdanie skonsolidowane jako jednostka dominująca. Sprawozdanie zostało sporządzone za okres 01.01.2012r. – 31.12.2012r. i zawiera porównywalne dane finansowe za okres 01.01.2011r.- 31.12.2011r.

5.4. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Dane zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w tysiącach złotych polskich (TPLN). Złote polskie stanowią walutę funkcjonalną i walutę sprawozdawczą w Spółce.

VI ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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 nieruchomości w dniu 6 marca 2012r.

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.

VII ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Informacje dotyczące zarządzania ryzykiem finansowym, oraz opis ryzyka i zagrożeń dotyczących TUP S.A. i Grupy Kapitałowej TUP zaprezentowano w sprawozdaniu zarządu z działalności TUP S.A. , Dział II Informacje o działalności w 2012r., pkt. 2.6. Ryzyka i zagrożenia.

VIII RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI I JEJ 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 wywoływała 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 Spółki i Grupy Kapitałowej w punkcie „gwarancje i poręczenia”.

8.2. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2012, interpretacje i standardy, które wejdą w życie oraz zmiany zasad rachunkowości

🔧 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. 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 TUP S.A., 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 nocie 14.2.

IX INFORMACJE DODATKOWE

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

Nie wystąpiły

9.2. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

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

9.3. Informacje o transakcjach z osobami powiązanymi w okresie 2012 roku

W okresie sprawozdawczym nie zawarto istotnych transakcji z osobami powiązanymi.

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

Informacje dotyczące postępowań sądowych zostały opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki, strona 28, dział II Informacje o prowadzonej działalności w 2012r., punkt 2.10. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem.

9.5. 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.

- pozostawiania 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 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.

14.03.2013
Data

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu