

**Grupa Kapitałowa
TUP S.A.
ul. Zielna 37
00-108 Warszawa**

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
WRAZ Z RAPORTEM Z BADANIA
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA OKRES 1 STYCZNIA – 31 GRUDNIA
2007 ROKU**



SPIS TREŚCI

STRONA

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA	3
RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2007 ROKU	7
1. INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ.....	8
2. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	10
3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK POPRZEDNI	11
4. INFORMACJE O PODMIOCIE UPRAWNIONYM DO BADANIA I BIEGŁYM REWIDENCIE	12
5. ZAKRES I TERMIN BADANIA.....	12
6. ANALIZA WYNIKU FINANSOWEGO ORAZ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	13
7. ZASADNOŚĆ ZAŁOŻENIA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI.....	19
8. SYSTEM RACHUNKOWOŚCI.....	20
9. WARTOŚĆ FIRMY Z KONSOLIDACJI ORAZ JEJ ODPISY	20
10. KAPITAŁ WŁASNY	20
11. KAPITAŁ UDZIAŁOWCÓW MNIEJSZOŚCIOWYCH	20
12. WYŁĄCZENIA KONSOLIDACYJNE	20
13. SPRZEDAŻ AKCJI/UDZIAŁÓW W JEDNOSTCE PODPORZĄDKOWANEJ.....	20
14. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ DOKUMENTACJI KONSOLIDACYJNEJ.....	21
15. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	21
16. POZYCJE WPŁYWAJĄCE NA WYNIK FINANSOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ	21
17. ODSTĘPSTWA OD ZASAD KONSOLIDACJI I STOSOWANIA METODY PRAW WŁASNOŚCI	21
18. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.....	21
19. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	21
20. ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI PRAWA	22



OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2007 ROKU

Dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, Zarządu TUP S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest TUP S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Zielnej 37, sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF), obejmującego:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **306 973 tysięcy złotych** (słownie złotych: trzysta sześć milionów dziewięćset siedemdziesiąt trzy tysiące),
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku wykazujący zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w kwocie **40 138 tysięcy złotych** (słownie złotych: czterdzieści milionów sto trzydzieści osiem tysięcy),
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, wykazujące zwiększenie kapitału własnego w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku o kwotę **145 046 tysięcy złotych** (słownie złotych: sto czterdzieści pięć milionów czterdzieści sześć tysięcy),
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku o kwotę **34 790 tysięcy złotych** (słownie złotych: trzydzieści cztery miliony siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy),
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnego z przyjętą polityką rachunkowości odpowiada Zarząd Spółki Dominującej. Obowiązki z tym związane obejmują: zaprojektowanie, wdrożenie i zapewnienie kontroli wewnętrznej związanej ze sporządzeniem i rzetelną prezentacją skonsolidowanych sprawozdań finansowych, dobór i zastosowanie odpowiedniej polityki rachunkowości oraz dokonywanie, uzasadnionych w danych okolicznościach, szacunków księgowych.

Naszym zadaniem było zbadanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i wyrażenie opinii, na podstawie badania, czy sprawozdanie to jest we wszystkich istotnych aspektach rzetelne, prawidłowe i jasne.



Badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- przepisów rozdziału 7 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2002 roku nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami) (Ustawa),
- norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie to zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Badanie polegało na sprawdzeniu – w dużym stopniu w sposób wrywkowy - dowodów i zapisów potwierdzających kwoty i informacje zawarte w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie polegało też na ocenie zastosowanych przez jednostki powiązane zasad (polityki) rachunkowości, znaczących szacunków przeprowadzonych przez Zarząd Spółki Dominującej, jak również ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za poprzedni rok obrotowy, zakończony 31 grudnia 2006 roku, zbadaliśmy w roku poprzednim. Opinia o sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 roku zawierała zastrzeżenia i uwagi objaśniające, których treść przytaczamy w raporcie biegłego rewidenta uzupełniającym niniejszą opinię.

Zastrzeżenie niezależnego biegłego rewidenta do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej TUP S.A. za okres od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku:

- TUP S.A. objęła w roku 2005 nową emisję akcji Modena S.A. (obecnie Kraszewskiego 21 S.A. w likwidacji) osiągając 60,8% udziału w kapitale własnym. W roku 2006 i 2007 nabyto od osób niepowiązanych oraz poprzez objęcie nowej emisji akcje dające łącznie z akcjami nabytymi w roku 2005 98,3% udziału w kapitale własnym na dzień 31 grudnia 2007 roku. Zgodnie z paragrafem 36 Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej nr 3 „Połączenia jednostek gospodarczych” możliwe do zidentyfikowania aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej, które spełniają kryteria ujęcia określone w paragrafie 37 tego Standardu, ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym według ich wartości godziwej na dzień przejścia kontroli. TUP S.A. nie dysponuje niezależnymi wycenami wartości godziwej rzeczowych aktywów trwałych Modena S.A. na dzień nabycia kolejnych znaczących pakietów akcji, dlatego przejście rozliczono według wartości księgowych rzeczowych aktywów trwałych na dzień zbliżony do dnia nabycia kolejnych pakietów. Nie możemy wykluczyć, że wartość godziwa rzeczowych aktywów trwałych Modena S.A. (obecnie Kraszewskiego 21 S.A. w likwidacji) określona w drodze niezależnej wyceny różniłaby się w istotny sposób od wyceny księgowej. W szczególności wartość nieruchomości stanowiących własność Modena S.A. na dzień przejścia kontroli została po raz pierwszy przeszacowana do wartości godziwej na koniec roku 2007 i cały dodatni wynik z przeszacowania został ujęty w wyniku roku 2007. Uwzględniając powyższe, nie możemy ocenić, w jaki sposób wycena aktywów i pasywów Modena S.A. na dzień przejścia kontroli w wartościach godziwych mogłaby wpłynąć na wartość skonsolidowanych rzeczowych aktywów trwałych, wartości firmy i wyniku finansowego za lata poprzednie oraz na wynik finansowy bieżącego roku obrotowego.

Naszym zdaniem, z wyjątkiem ewentualnych skutków kwestii przedstawionych w punkcie powyższym, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2007 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku,



- sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo, to jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa.

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

- Sprawozdania finansowe spółek Tanis Investments Sp. z o.o., System SL Sp. z o.o., Data Logistic Sp. z o.o., Modena Park Sp. z o.o., Emper Yacht Sp. z o.o. objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie były badane przez biegłych rewidentów. W odniesieniu do istotnych dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego aktywów i pasywów Tanis Investments Sp. z o.o. przeprowadziliśmy procedury analogiczne do procedur stosowanych przy badaniu sprawozdania finansowego, co pozwoliło nam wydać opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dane finansowe pozostałych wspomnianych Spółek nie są istotne dla sprawozdania finansowego, w szczególności skumulowana wielkość sum bilansowych tych Spółek, przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, stanowi 0,2 % sumy bilansowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej bez dokonywania wyłączeń konsolidacyjnych.
- Tanis Investments Sp. z o.o., Spółka zależna od TUP Property S.A. i objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zawarła przedwstępną umowę sprzedaży z podmiotem niepowiązanym, której przedmiotem są nieruchomości położone w Poznaniu w rejonie ulic Jackowskiego, Kraszewskiego i Wawrzyniaka o powierzchni 21.004 m2 obejmującej teren po byłej fabryce ZPO Modena. Ustalona w dniu 28 marca 2008 roku cena sprzedaży nieruchomości wynosi 65.000,0 tys. zł (bez PTiU), przy czym płatność 25.000,00 zł powiększonych o odsetki obliczane w oparciu o stopę referencyjną WIBOR 6M + 1,5 punktu procentowego w stosunku rocznym zostanie odroczone do grudnia 2009 roku. Zawarcie umowy przyrzeczonej winno nastąpić do dnia 30 kwietnia 2008 roku. Wskazana wartość przewyższa kwotę ujawnioną jako wartość godziwą nieruchomości podlegających sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym o kwotę 10 016,0 tys. zł. Wpływ finalizacji umowy przyrzeczonej na wynik finansowy zostanie ujęty w roku 2008, jako skutek zdarzeń tego roku.
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółka sporządziła z zastosowaniem nowego wzoru sprawozdawczego, zawierającego odmienną od wcześniej stosowanej agregację pozycji bilansu i rachunku zysków i strat oraz odmienny zakres not objaśniających. Zmiana wzoru sprawozdawczego służy w ocenie Zarządu jednostki dominującej dostarczeniu danych finansowych w sposób bardziej przejrzysty i lepiej odpowiadający wymogom MSSF niż do tej pory.



Zapoznaliśmy się ze sporządzonym przez Zarząd Spółki Dominującej sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku. Naszym zdaniem, sprawozdanie to spełnia istotne wymogi art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Zawarte w tym sprawozdaniu z działalności kwoty i informacje pochodzące ze zbadanego przez nas skonsolidowanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Maciej Czapiewski

Dariusz Sarnowski

Biegły rewident
Numer ewidencyjny 10326/7604

Prezes Zarządu
Biegły rewident
Numer ewidencyjny 10200/7527

SARNOWSKI & WIŚNIEWSKI
Spółka Audytorska Sp. z o.o.
61-478 Poznań, ul. Bluszczowa 7
Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów
uprawnionych prowadzoną przez KIBR,
pod numerem ewidencyjnym 2917

Poznań, 2 kwietnia 2008 roku



RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2007 ROKU

Do Walnego Zgromadzenia Grupy Kapitałowej TUP

Raport ten został przygotowany w związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest TUP S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Zielnej 37, sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF). Badaniu podlegało skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **306 973 tysięcy złotych** (słownie złotych: trzysta sześć milionów dziewięćset siedemdziesiąt trzy tysiące),
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku wykazujący zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w kwocie **40 138 tysięcy złotych** (słownie złotych: czterdzieści milionów sto trzydzieści osiem tysięcy),
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, wykazujące zwiększenie kapitału własnego w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku o kwotę **145 046 tysięcy złotych** (słownie złotych: sto czterdzieści pięć milionów czterdzieści sześć tysięcy),
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku o kwotę **34 790 tysięcy złotych** (słownie złotych: trzydzieści cztery miliony siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy),
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone zostało sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane dnia 2 kwietnia 2008 roku przez Zarząd Jednostki Dominującej, co oznacza iż osoby te biorą odpowiedzialność za dane zawarte w sprawozdaniu finansowym.

Niniejszy raport powinien być czytany wraz z opinią biegłego rewidenta dla Grupy Kapitałowej TUP S.A. z dnia 2 kwietnia 2008 roku dotyczącą wyżej opisanego sprawozdania finansowego. Opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyraża ogólny wniosek wynikający z przeprowadzonego badania. Wniosek ten nie stanowi sumy ocen wyników badania poszczególnych pozycji sprawozdania bądź zagadnień, ale zakłada nadanie poszczególnym ustaleniom odpowiedniej wagi (istotności), uwzględniającej wpływ stwierdzonych faktów na rzetelność i prawidłowość skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



1. Informacje o spółce Dominującej

Spółką Dominującą w Grupie Kapitałowej jest TUP S.A. Siedziba Spółki Dominującej znajduje się w Warszawie, przy ul. Zielnej 37. Firma Jednostki Dominującej przed zmianą na TUP S.A. brzmiała Trans Universal Poland S.A.

Zasadniczym przedmiotem działalności Jednostki Dominującej jest działalność holdingów.

Spółka Dominująca została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla M. St. Warszawy w Warszawie pod numerem KRS 0000149976 w dniu 24 lutego 2003 roku.

Spółka Dominująca posiada numer NIP 527-01-02-948 nadany w dniu 1 grudnia 1997 roku oraz symbol REGON 012835824 nadany w dniu 4 grudnia 1997 roku.

Kapitał zakładowy Spółki Dominującej na dzień kończący rok obrotowy, to jest 31 grudnia 2007 roku, wynosił 15 212 tysięcy złotych. Kapitał własny Spółki Dominującej na ten dzień wynosił 194 874 tysięcy złotych.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki Dominującej była następująca:

Akcjonariusz	% posiadanych głosów	Ilość posiadanych akcji	Wartość nominalna 1 akcji (w zł)	Wartość nominalna posiadanych udziałów (w tys. zł)
Hlamata Holdings Limited	69,5%	6 508 851	1 zł	6 509
Elżbieta i Lesław Moritz	4,81%	1 387 620	1 zł	1 387
Pozostali	25,7%	7 315 874	1 zł	7 316
Razem kapitał akcyjny	100,0%	15 212 345		15 212

Na przestrzeni roku 2007 osoby zarządzające i nadzorujące w spółce TUP S.A. zwiększały swoje zaangażowanie w spółkę nabywając akcje.

Prezes Zarządu TUP S.A. zwiększył swoje zaangażowanie w roku 2007 z 2.572 na początku roku do 78.706 na dzień publikacji niniejszego raportu. Tak wysoki wzrost zaangażowania wynikał głównie z nabycia akcji serii A spółki poza rynkiem regulowanym, w wyniku zawarcia umowy cywilno - prawnej.

Transakcja została zawarta celem realizacji uchwały Rady Nadzorczej z dnia 08 września 2006 roku o sprzedaży w/w akcji. Podstawą podjęcia uchwały była chęć docenienia indywidualnego wkładu pracy Prezesa Zarządu w osiągnięciu przez Spółkę w roku 2005 wysokiego zysku oraz powiązanie w przyszłości efektów jego pracy z wynikami ekonomicznymi TUP S.A.

Pan Robert Jacek Moritz. został zobowiązany do niezbywania akcji przez okres 90 dni od daty nabycia. W okresie 24 miesięcy od daty nabycia Spółce przysługuje prawo pierwokupu akcji objętych umową po średniej cenie notowań na GPW z ostatnich 12 miesięcy poprzedzających dzień odkupienia.

Pan Lesław Moritz i Pani Elżbieta Moritz w roku 2007 zwiększali zaangażowanie w spółce. Na dzień publikacji raportu posiadali 1.387.620 akcji zwykłych na okaziciela spółce TUP S.A Razem Państwo



Lesław i Elżbieta Moritz oraz Pan Robert Jacek Moritz posiadają 1.466.326 akcji zwykłych spółki TUP S.A. Udział w kapitale zakładowym wynosi 9,64 % co daje 5,05% głosów na WZ Spółki TUP S.A.

W dniu 5 listopada 2007 r. spółka TUP S.A. otrzymała zawiadomienie informujące o zmianie podmiotu dominującego spółki. W wyniku zawartych umów spółka Hlamata Holdings Limited nabyła od spółki Eagle International Limited 6.058.851 akcji spółki TUP S.A. Tym samym spółka Hlamata Holdings Limited stała się głównym udziałowcem spółki TUP S.A. posiadając 42,70% akcji i 69,62% głosów na WZ Spółki TUP S.A. Spółka Hlamata Holdings Limited wstąpiła także w obowiązki spółki Eagle International Trading Limited wynikające z zawartej z DM BZ WBK S.A. umowy „lock-up”, w której spółka Eagle zobowiązała się m.in. nie sprzedawać żadnej akcji serii A-D w okresie 12 miesięcy, licząc od dnia przydziału akcji serii F.



2. Skład Grupy Kapitałowej

W dniu 31 grudnia 2007 roku w skład Grupy Kapitałowej TUP S.A. wchodziły spółki:

Nazwa	Udział % w kapitale podstawowym	Ilość głosów na walnym zgromadzeniu	Metoda konsolidacji	Rodzaj opinii wydanym o jednostkowym sprawozdaniu finansowym	Nazwa podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	Dzień, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
TUP S.A.	Jednostka dominująca	-	Pełna	Bez zastrzeżeń	Sarnowski & Wiśniewski Spółka Audytorska Sp. z o.o.	31.12.2007
Euro Construction Sp. z o.o.	100%	100%	Pełna	Z zastrzeżeniem i uwagą objaśniającą	Sarnowski & Wiśniewski Spółka Audytorska Sp. z o.o.	31.12.2007
Kraszewskiego 21 (dawniej Modena S.A.)	98,3%	98,3%	Pełna	Bez zastrzeżeń, z uwagą objaśniającą	Sarnowski & Wiśniewski Spółka Audytorska Sp. z o.o.	31.12.2007
TUP Property S.A.	100%	100%	Pełna	Bez zastrzeżeń	Sarnowski & Wiśniewski Spółka Audytorska Sp. z o.o.	31.12.2007*
Roda Sp. z o.o.	100%	100%	Pełna	Bez zastrzeżeń	Sarnowski & Wiśniewski Spółka Audytorska Sp. z o.o.	31.12.2007
Tanis Investments Sp. z o.o.	Pośrednio: 100%	Pośrednio: 100%	Pełna	Zbadano istotne aktywa i pasywa	Sarnowski & Wiśniewski Spółka Audytorska Sp. z o.o.	31.12.2007**
System SL Sp. z o.o.	100%	100%	Pełna	Nie badane	Nie badane	31.12.2007
Data Logistic Sp. z o.o.	100%	100%	Pełna	Nie badane	Nie badane	31.12.2007
Emper Yacht Sp. z o.o.	100%	100%	Pełna	Nie badane	Nie badane	31.12.2007
Modena Park Sp. z o.o.	100%	100%	Pełna	Nie badane	Nie badane	31.12.2007
PAI PAGI S.A.	23,93%	15,22%	Praw własności	Badane, do dnia zakończenia badania nie otrzymano opinii	WBS Consulting Sp. z o.o.	31.12.2007

*TUP Property S.A. zakończył pierwszy rok obrotowy w dniu 31 grudnia 2007 roku i sporządził statutowe sprawozdanie finansowe za okres 27.07.2006-31.12.2007. Dla celów konsolidacji TUP Property S.A. przygotował sprawozdanie za okres 1 stycznia 2007 do 31 grudnia 2007 roku.

**Tanis Investments Sp. z o.o. zakończył pierwszy rok obrotowy w dniu 31 grudnia 2007 roku i sporządził statutowe sprawozdanie finansowe za okres 29 listopada 2006 roku do 31 grudnia 2007 roku. Do skonsolidowanego sprawozdania finansowego włączono dane Tanis Investments Sp. z o.o. za cały ten okres, biorąc po uwagę, że operacje dokonane w roku 2006 miały nieistotny charakter.



3. Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok poprzedni

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2006 roku (poprzedni rok obrotowy) zostało zbadane przez Sarnowski & Wiśniewski Spółka Audytorska Sp. z o.o., w imieniu którego działał biegły rewident Maciej Czapiewski nr ewidencyjny 10326/7604. O zbadanym sprawozdaniu finansowym audytor wydał opinię z zastrzeżeniami:

1. TUP S.A. objęła w roku 2005 nową emisję akcji Modena S.A. osiągając 60,8% udziału w kapitale własnym. W roku 2006 nabyła od osób niepowiązanych oraz poprzez objęcie nowej emisji akcje dające łącznie z akcjami nabytymi w roku 2005 88,8% udziału w kapitale własnym na dzień 31 grudnia 2006 roku. Zgodnie z paragrafem 36 Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej nr 3 „Połączenia jednostek gospodarczych” możliwe do zidentyfikowania aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej, które spełniają kryteria ujęcia określone w paragrafie 37 tego Standardu, ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym według ich wartości godziwej na dzień przejęcia kontroli. TUP S.A. nie dysponuje niezależnymi wycenami wartości godziwej rzeczowych aktywów trwałych Modena S.A. na dzień nabycia kolejnych znaczących pakietów akcji, dlatego przejęcie rozliczono według wartości księgowych rzeczowych aktywów trwałych na dzień zbliżony do dnia nabycia kolejnych pakietów. Nie możemy wykluczyć, że wartość godziwa rzeczowych aktywów trwałych Modena S.A. określona w drodze niezależnej wyceny różniłaby się w istotny sposób od wyceny księgowej, co w konsekwencji mogłoby wpłynąć na wartość skonsolidowanych rzeczowych aktywów trwałych, wartości firmy i wyniku finansowego. Zidentyfikowane przez nas przesłanki ustalenia wartości godziwej aktywów netto Modena S.A. wskazują, że byłaby ona wyższa od wartości księgowej aktywów netto zastosowanej dla celów rozliczenia nabycia kolejnych pakietów akcji.
2. Sprawozdania finansowe spółek TUP Property S.A. i PHC Sp. z o.o., objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie były badane przez biegłych rewidentów. Sprawozdanie finansowe TUP Property S.A. sporządzone na dzień 31 grudnia 2006 roku nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta, ponieważ pierwszy rok obrotowy tej Spółki zakończy się w dniu 31 grudnia 2007 roku. Łączna wartość sum bilansowych tych wspomnianych wyżej spółek, przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, stanowi 40,8% sumy bilansowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej bez dokonywania wyłączeń konsolidacyjnych. W odniesieniu do istotnych dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego aktywów i pasywów wymienionych w niniejszym akapicie spółek zastosowano uproszczone procedury rewizyjne, pozwalające wydać nam opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto przeprowadziliśmy procedury weryfikacyjne dotyczące prawidłowości i rzetelności wyceny istotnych aktywów i pasywów PHC Sp. z o.o. (według stanu na dzień przejęcia kontroli), stanowiących podstawę do ustalenia nadwyżki wartości godziwej przejętych aktywów i pasywów PHC Sp. z o.o. nad ceną nabycia (ujemna wartość firmy) ujętej w skonsolidowanym wyniku finansowym za rok 2006. Nie możemy jednak wykluczyć, że przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego, sporządzonego na dzień 31 grudnia 2006 roku, każdej z wymienionych powyżej Spółek, wykazałoby konieczność wprowadzenia korekt do skonsolidowanego sprawozdania finansowego lub zamieszczenia dodatkowych zastrzeżeń.

Opinia o sprawozdaniu finansowym Grupy kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 roku zawierała następujące uwagi objaśniające:

1. Sprawozdania finansowe spółek System SL Sp. z o.o. i Data Logistic Sp. z o.o., objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie były badane przez biegłych rewidentów. Skumulowana wielkość sum bilansowych tych wspomnianych wyżej spółek, przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, stanowi 0,7 % sumy bilansowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej bez dokonywania wyłączeń konsolidacyjnych.
2. W grudniu roku 2006 Spółka Dominująca nabyła 100% udziałów w Spółce zależnej PHC Sp. z o.o. Zgodnie z oświadczeniem Zarządu Spółki Dominującej, PHC Sp. z o.o. do dnia nabycia udziałów przez TUP S.A. nie pozostawała pod wspólną kontrolą wraz z TUP S.A. w rozumieniu



MSSF 3 „Połączenia jednostek”, dlatego połączenie rozliczono według metody nabycia. Istotne aktywa i pasywa PHC Sp. z o.o. wyceniono w wartości godziwej na dzień przejścia kontroli. Ponieważ obliczona wartość godziwa aktywów netto PHC Sp. z o.o. przewyższała cenę nabycia udziałów, dokonano ponownego oszacowania wartości godziwej istotnych aktywów przy zastosowaniu ostrożniejszych założeń (wariant pesymistyczny). Do rozliczenia połączenia zastosowano wartości godziwe oszacowane przy zastosowaniu ostrożniejszych założeń. Obliczona nadwyżka wartości godziwej aktywów netto PHC Sp. z o.o. nad ceną nabycia udziałów przez TUP S.A. w kwocie 10 180 tys. zł została odniesiona w zwiększenie wyniku finansowego TUP S.A. za rok 2006.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2006 roku zostało zatwierdzone Uchwałą nr 6 przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Dominującej w dniu 23 kwietnia 2007 roku.

4. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania i biegłym rewidencie

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 4 grudnia 2007 roku zawartej pomiędzy TUP S.A. a firmą Sarnowski & Wiśniewski Spółka Audytorska Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, ul. Bluszczowa 7, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 2917, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone pod nadzorem biegłego rewidenta Macieja Czapiewskiego (nr ewidencyjny 10326/7604), działającego w imieniu podmiotu uprawnionego.

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego dokonała Rada Nadzorcza TUP S.A. uchwałą nr 1/11/2007 z dnia 22 listopada 2007 roku.

Biegłemu rewidentowi oraz podmiotowi uprawnionemu do badania w trakcie badania udostępniono wszystkie żądane dokumenty i dane, jak również udzielono wyczerpujących informacji i wyjaśnień co między innymi zostało potwierdzone pisemnym oświadczeniem Zarządu Spółki Dominującej z dnia 2 kwietnia 2008 roku.

5. Zakres i termin badania

Celem naszego badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 roku jest prawidłowe oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych 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.

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

Przedmiotem naszego badania nie były kwestie niemające wpływu na zbadane przez nas skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 roku przeprowadziliśmy w dniach od 17 grudnia 2007 roku do 2 kwietnia 2008 roku (z przerwami), w tym w siedzibie Spółki od 17 do 21 grudnia 2007 roku, od 4 lutego do 15 lutego 2008 roku oraz od 31 marca do 2 kwietnia 2008 roku.



6. Analiza wyniku finansowego oraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej.

Bilans Skonsolidowany

Bilans - Aktywa					
Wyszczególnienie	31-12-2007	31-12-2006	Dynamika w %	Koniec bieżącego roku Struktura %	Koniec poprzedniego roku Struktura %
AKTYWA TRWAŁE	225 085	51 429	437,7%	73,3%	63,2%
Rzeczowe aktywa trwałe	4 033	3 221	125,2%	1,3%	4,0%
Nieruchomości inwestycyjne	211 820	41 721	507,7%	69,0%	51,3%
Wartości niematerialne i prawne	344	593	58,0%	0,1%	0,7%
Wartość firmy	0	889	0,0%	0,0%	1,1%
Akcje i udziały	0	0	-	0,0%	0,0%
- w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności	0			0,0%	0,0%
Należności długoterminowe	0	30	-	0,0%	0,0%
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	4 015	0	-	1,3%	0,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 253	4 554	93,4%	1,4%	5,6%
Pozostałe aktywa trwałe	620	421	-	0,2%	0,5%
AKTYWA OBROTOWE	81 888	29 952	273,4%	26,7%	36,8%
Zapasy	7 918	4 200	188,5%	2,6%	5,2%
Należności z tytułu dostaw i usług	2 254	2 009	112,2%	0,7%	2,5%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	113	14	807,1%	0,0%	0,0%
Pozostałe należności	12 292	1 985	619,2%	4,0%	2,4%
Pozostałe aktywa finansowe	20 309	17 393	116,8%	6,6%	21,4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38 747	3 957	979,2%	12,6%	4,9%
Rozliczenia międzyokresowe	255	394	64,7%	0,1%	0,5%
AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	0	0	-	0,0%	0,0%
Aktywa razem :	306 973	81 381	377,2%	100,0%	100,0%



Bilans - Pasywa					
Wyszczególnienie	31-12-2007	31-12-2006	Dynamika w %	Koniec bieżącego roku Struktura %	Koniec poprzedniego roku Struktura %
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	194 874	49 828	391,1%	63,5%	61,2%
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	194 744	48 955	397,8%	63,4%	60,2%
KAPITAŁ WŁASNY AKCJONARIUSZY I UDZIAŁOWCÓW MNIJSZOŚCIOWYCH	130	873	14,9%	0,0%	1,1%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	78 402	15 253	514,0%	25,5%	18,7%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	33 697	16 300	206,7%	11,0%	20,0%
ZOBOWIĄZANIA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	0	0	-	0,0%	0,0%
Pasywa razem :	306 973	81 381	377,2%	100,0%	100,0%

Pozycje aktywów i pasywów Grupa Kapitałowa ujęła prawidłowo w istotnych kwestiach w odniesieniu do całości sprawozdania finansowego. Struktura poszczególnych pozycji aktywów i pasywów przedstawiona została w notach objaśniających do sprawozdania finansowego.



Rachunek Zysków i Strat

Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)					
Wyszczególnienie	31-12-2007	31-12-2006	Dynamika w %	Koniec bieżącego roku Struktura %	Koniec poprzedniego roku Struktura %
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	20 961	12 726	164,7%	52,2%	106,8%
Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów	-17 370	-13 166	131,9%	-43,3%	-110,5%
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	3 591	-440	-816,1%	8,9%	-3,7%
Koszty sprzedaży	-1 165	-793	146,9%	-2,9%	-6,7%
Koszty ogólnego zarządu	-11 854	-5 861	202,3%	-29,5%	-49,2%
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	-9 428	-7 094	132,9%	-23,5%	-59,5%
Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych	-815	9 968	-8,2%	-2,0%	83,7%
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez RZiS	102	636	-	0,3%	5,3%
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	52 848	-	-	131,7%	0,0%
Odpis ujemnej / (dodatniej) wartości firmy	-1 298	10 396	-12,5%	-3,2%	87,3%
Pozostałe przychody operacyjne	4 251	1 889	225,0%	10,6%	15,9%
Pozostałe koszty operacyjne	-2 435	-4 541	53,6%	-6,1%	-38,1%
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	43 225	11 254	384,1%	107,7%	94,5%
Przychody finansowe	1 052	716	146,9%	2,6%	6,0%
Koszty finansowe	-2 345	-853	274,9%	-5,9%	-7,2%
Udział w zyskach i stratach jednostek rozliczanych metodą praw własności	-76	0	-	-0,2%	0,0%
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	41 856	11 117	376,5%	104,3%	93,3%
Podatek dochodowy	-1 720	1 718	-100,1%	-4,3%	14,4%
Pozostałe zmniejszenia zysku	0	0	-	0,0%	0,0%
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	40 136	12 835	312,7%	100,0%	107,7%
ZYSK (STRATA) NETTO	40 136	12 835	312,7%	100,0%	107,7%
w tym zysk akcjonariuszy mniejszościowych	-2	920	-0,2%	0,0%	7,7%
ZYSK PRZYPADAJĄCY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	40 138	11 915	336,9%	100,0%	100,0%

Pozycje kształtujące wynik finansowy Grupa Kapitałowa ujęła kompletnie i prawidłowo w istotnych kwestiach w odniesieniu do całości sprawozdania finansowego. Struktura kosztów i przychodów operacyjnych, pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych oraz przychodów i kosztów finansowych przedstawiona została w notach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



Analiza wskaźnikowa.

Płynność Finansowa

Płynność finansowa to zdolność do terminowego regulowania zobowiązań, a jej utrzymanie jest głównym zadaniem operacyjnego zarządzania finansami w każdej firmie. Wskaźniki płynności finansowej mierzą zdolność Jednostki do wywiązywania się z krótkoterminowych zobowiązań.

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2007	2006	2005
Wskaźnik płynności szybkiej	(inwestycje krótkoterminowe + należności krótkoterminowe) / zobowiązania krótkoterminowe	0,8 - 1,2	2,2	1,6	2,0
Wskaźnik płynności bieżącej	(aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / zobowiązania krótkoterminowe	1,5 - 2,0	2,4	1,8	2,1
Pokrycie zobowiązań należnościami	należności handlowe/ zobowiązania handlowe	> 1	0,5	0,9	1,8
Kapitał obrotowy netto (w tys. zł.)	aktywa obrotowe – zobowiązania bieżące	-	48,2	13,8	15 021
Udział kapitału pracującego w całości aktywów	kapitał obrotowy/ aktywa ogółem	max	15,7%	16,9%	33,4%

W analizowanym okresie płynność w Grupie Kapitałowej oceniana na podstawie przywołanych wskaźników była na dobrym poziomie. Wartość wskaźnika płynności szybkiej nieco przekraczała w latach 2007-2005 wartości zalecane, co wynika z okoliczności, że Grupa finansuje się głównie kapitałem własnym. W szczególności, w roku 2007, Spółka zanotowała wpływy emisji akcji w kwocie 110 000,0 tys. zł, z których część pozostała do końca roku jako środki i lokaty na rachunki bankowe.

Ponieważ Grupa Kapitałowa koncentruje się na działalności inwestycyjnej, należności z tytułu dostaw i usług stanowiły na koniec 2007 roku tylko około 50% zobowiązań z tytułu dostaw i usług.



Wskaźniki aktywności i sprawności działania

Wskaźniki aktywności charakteryzują wykorzystanie majątku przedsiębiorstwa czyli sprawności działania w zakresie wykorzystania aktywów, ze szczególnym uwzględnieniem zapasów i należności.

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2007	2006	2005
Wskaźnik rotacji majątku	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	0,1	0,2	1,8
Wskaźnik obrotu rzeczowych aktywów trwałych	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży}}{\text{aktywa trwale}}$	max	5,2	4,0	4,8
Wskaźnik rotacji należności w dniach	$\frac{\text{(należności z tytułu dostaw i usług/przychody ze sprzedaży)} * 360}{\text{zapasy/koszty działalności operacyjnej} * 360}$	min	39	57	19
Wskaźnik rotacji zapasów w dniach	$\frac{\text{(zobowiązania z tytułu dostaw i usług/koszty własne sprzedaży)} * 360}{\text{zapasy/koszty działalności operacyjnej} * 360}$	min	94	76	8
Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	$\frac{\text{(zobowiązania z tytułu dostaw i usług/koszty własne sprzedaży)} * 360}{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług/koszty własne sprzedaży} * 360}$	min	102	89	13

Spółka koncentruje się na działalności inwestycyjnej. Inwestycje w nieruchomości, z których istotna część nie generuje wpływów ze sprzedaży, stanowią 69,0% wartości aktywów ogółem, z tego względu wartość wskaźnika obrotowości aktywów jest niewielka.

W roku 2007 skrócił się względem roku poprzedniego średni okres rotacji należności handlowych – z 57 do 39 dni. Równocześnie wydłużył się wskaźnik rotacji zapasów – z 76 do 94 dni, głównie wskutek występowania produkcji w toku oraz wyrobów gotowych związanych z działalnością deweloperską, których standardowy okres rotacji jest stosunkowo długi.

Wskaźnik rotacji zobowiązań handlowych w roku 2007 wydłużył się nieznacznie względem roku poprzedniego.



Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności - obrazują relacje wyników finansowych osiąganych przez jednostkę do różnych kategorii ekonomicznych. Są one podstawowymi miernikami informującymi o szybkości zwrotu majątku i kapitału własnego.

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2007	2006	2005
Zyskowność sprzedaży	$\frac{\text{zysk ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	max	-45,0%	-55,7%	2,3%
Rentowność sprzedaży brutto	$\frac{\text{zysk brutto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	199,7%	87,4%	24,4%
Rentowność sprzedaży netto	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	191,5%	100,9%	19,4%
Rentowność kapitału własnego	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku}}$	max	25,9%	31,4%	136,6%
Rentowność aktywów	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	13,1%	14,6%	34,8%

Grupa Kapitałowa realizuje nadwyżkę ekonomiczną głównie poprzez działalność inwestycyjną, nie zaś w związku z działalnością operacyjną. Dlatego ujemne wartości wskaźników rentowności sprzedaży nie stanowią najlepszej podstawy do oceny efektywności działania Spółki. Właściwsza jest analiza wskaźnika rentowności kapitału własnego oraz rentowności aktywów, które w roku 2007 ukształtowały się na poziomie nieznacznie niższym niż w roku 2006. Pomimo dynamicznego zwiększenia zysku netto, rentowność kapitału własnego obniżyła się ze względu na dokonaną emisję akcji w jednostce dominującej. Należy jednak uznać rentowność kapitałów własnych na poziomie 25,9% za wynik bardzo dobry.



Wskaźniki struktury aktywów i pasywów

Wskaźniki struktury aktywów i pasywów mają na celu ocenę stopnia zadłużenia i możliwości jego obsługi przez jednostkę oraz ocenę skali ryzyka związanego ze strukturą pasywów.

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2007	2006	2005
Współczynnik zadłużenia	kapitał obcy / kapitały ogółem	0,3 - 0,5	0,4	0,4	0,4
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	kapitał własny / zobowiązania wraz z rezerwami	>1	1,7	1,6	1,5
Stopień pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	kapitał własny / aktywa trwałe	>1	0,9	1,0	1,6
Trwałość struktury finansowania	kapitał własny / pasywa ogółem	max	0,6	0,6	0,6

Wartości wskaźników struktury aktywów i pasywów obrazujące stopień zadłużenia Grupy osiągnęły w roku 2006, podobnie jak w okresie wcześniejszym, zalecane wartości. Spadek wartości odnotował w ostatnim analizowanym okresie wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym, co zostało spowodowane znacznym wzrostem aktywów trwałych poprzez nabycie i przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych, które przewyższyło zwiększenie kapitałów własnych.

7. Zasadność założenia kontynuacji działalności

W czasie naszego badania nie odnotowaliśmy istnienia istotnych okoliczności, które mogłyby powodować nasze przekonanie, że Spółka Dominująca lub spółki zależne objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie są w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, to jest od 31 grudnia 2007 roku w efekcie zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nie dotychczasowej działalności, z opisanymi dalej wyjątkami. Niektóre Spółki w Grupie Kapitałowej wykazały ujemne wartości kapitałów własnych, dlatego ich organy uprawnione do zatwierdzania sprawozdań finansowych są zobowiązane do podjęcia uchwał o dalszym kontynuowaniu działalności, jednak uzyskaliśmy od Zarządu jednostki dominującej zapewnienie, że jednostka dominująca zapewni wszystkim Spółkom należącym do Grupy finansowanie celem kontynuowania działalności w okresie kolejnych 12 miesięcy od dnia bilansowego. Spółka Kraszewskiego 21 S.A. została w roku 2007 postawiona w stan likwidacji i nie będzie kontynuować działalności, jednak posiadane przez nią aktywa i pasywa ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie wymagały dokonania korekt związanych z brakiem założenia o kontynuacji działalności za wyjątkiem utworzenia rezerwy na spodziewane koszty likwidacji.



8. System rachunkowości

Sprawozdania finansowe wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2007 roku i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007, za wyjątkiem sprawozdania finansowego Tanis Investments Sp. z o.o., które sporządzono za okres od 29 listopada 2006 roku do 31 grudnia 2007 roku.

W trakcie badania stwierdziliśmy, iż polityka rachunkowości została ustalona przez jednostkę dominującą w sposób sformalizowany i jest jednolicie stosowana w Spółkach należących do Grupy Kapitałowej.

9. Wartość firmy z konsolidacji oraz jej odpisy

Ustaloną wartość firmy Modena S.A. w kwocie 1 253 tys. zł odpisano w koszty ze względu na postawienie Spółki Kraszewskiego 21 S.A. (dawniej Modena S.A.) w stan likwidacji i braku oczekiwań Grupy Kapitałowej odnośnie realizacji dodatkowych korzyści ekonomicznych związanych z przejęciem firmy Modena S.A.

Wartość firmy wynikająca z transakcji nabycia Emper Yacht Sp. z o.o., dokonanej 2 października 2007 roku za cenę 140,0 tys. zł, ze względu na swą nieistotność (kwota 23 tys. zł) została odpisana w wynik w dacie nabycia. Aktywa i pasywa Emper Yacht Sp. z o.o. zostały włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego według ich wartości księgowej na dzień nabycia (nie uwzględniono przeszacowania do wartości godziwej na dzień nabycia, co narusza postanowienia MSSF 3 połączenia jednostek), jednak ze względu na niewielką istotność aktywów Emper Yacht Sp. z o.o. dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie zamieszczaliśmy w opinii biegłego rewidenta zastrzeżenia w tym zakresie.

W ciężar wyniku finansowego w tej pozycji spisano także wartość firmy wynikającej z przejęcia Spółki Tanis Investments Sp. z o.o. w kwocie 22 tys. zł. Aktywa i pasywa Spółki na dzień przejęcia nie były istotne dla Grupy Kapitałowej.

10. Kapitał własny

Wykazany w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2007 roku stan kapitałów własnych jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną. Dane finansowe dotyczące kapitałów własnych przedstawiono w notach 14 i 15 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

11. Kapitał udziałowców mniejszościowych

Kapitał udziałowców mniejszościowych obejmuje udział mniejszości w aktywach netto Modena S.A. na dzień 31 grudnia 2007 roku bez dokonywania wyłączeń konsolidacyjnych.

12. Wyłączenia konsolidacyjne

Dotyczące spółek objętych konsolidacją przeprowadzone wyłączenia:

- kapitałowe (akcji/udziałów i kapitałów własnych)
- wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań),
- obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów),
- wyników nie zrealizowanych przez spółki objęte konsolidacją, zawartych w wartości ich aktywów, są prawidłowe i zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

13. Sprzedaż akcji/udziałów w jednostce podporządkowanej



W roku 2007 Grupa Kapitałowa nie zbywała akcji/udziałów w jednostkach podporządkowanych. Dokonano płatności 815 tys. zł na podstawie gwarancji udzielonej w związku z dokonaną w latach wcześniejszych sprzedażą CJ International Sp. z o.o.

14. Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej

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

15. Struktura aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu

Struktura aktywów i pasywów Grupy Kapitałowej jest przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

16. Pozycje wpływające na wynik finansowy grupy kapitałowej

Charakterystykę pozycji wpływających na wynik finansowy Grupy Kapitałowej przedstawiono w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

17. Odstępstwa od zasad konsolidacji i stosowania metody praw własności

Wszystkie jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały skonsolidowane metodą pełną, poza PAI PAGI S.A., która podlegała konsolidacji metodą praw własności.

18. Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 roku zostały sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych 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.

19. Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 roku. Informacje zawarte w tym sprawozdaniu z działalności pochodzące ze zbadanego przez nas skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 roku są z nim zgodne. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej w istotnych aspektach spełnia wymagania art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.



20. Zgodność z przepisami prawa

Oświadczenia Zarządu

Zarząd Spółki Dominującej przekazał nam w dniu 2 kwietnia 2008 roku pisemne oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz, iż pomiędzy dniem bilansowym a dniem zakończenia badania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpływać istotnie na sytuację finansową i majątkową Grupy Kapitałowej i wymagałyby ujęcia w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W oświadczeniu tym Zarząd Spółki Dominującej potwierdził swoją odpowiedzialność za zatwierdzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Oświadczenie biegłego rewidenta

Sarnowski & Wiśniewski Spółka Audytorska Sp. z o.o. oraz poniżej podpisany biegły rewident potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz iż spełniają oni warunki określone w art. 66 ust 2 i 3 ustawy o rachunkowości, do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki Grupy Kapitałowej TUP S.A. sporządzonym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 roku.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi w tej mierze przepisami prawa oraz normami środowiskowymi.

Maciej Czapiewski

Dariusz Sarnowski

Biegły rewident
Numer ewidencyjny 10326/7604

Prezes Zarządu
Biegły rewident
Numer ewidencyjny 10200/7527

SARNOWSKI & WIŚNIEWSKI
Spółka Audytorska Sp. z o.o.
61-478 Poznań, ul. Bluszczowa 7
Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów
uprawnionych prowadzoną przez KIBR,
pod numerem ewidencyjnym 2917

Niniejszy dokument zawiera 22 strony.

Poznań, 2 kwietnia 2008 roku