

**Raport uzupełniający opinię z badania
sprawozdania finansowego za okres
01.01.2009 - 31.12.2009**

TUP Spółka Akcyjna

SPIS TREŚCI

<u>I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....</u>	<u>3</u>
I.1. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANĄ JEDNOSTKĘ	3
I.2. DANE IDENTYFIKUJĄCE BIEGŁEGO REWIDENTA.	4
I.3. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZONEGO BADANIA.....	5
I.4. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI I CEL BADANIA	5
I.5. INFORMACJA O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA ROK POPRZEDNI.	6
I.6. INFORMACJA O ZBADANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.....	8
<u>II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA.</u>	<u>9</u>
II.1. UPROSzcZONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	9
II.2. UPROSzcZONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	10
II.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH UPROSzcZONE.	11
II.4. RENTOWNOŚĆ	12
II.5. PŁYNNOŚĆ FINANSOWA.....	13
II.6. SPRAWNOŚĆ WYKORZYSTANIA ZASOBÓW	14
II.7. FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI.....	14
II.8. OCENA ZASADNOŚCI ZAŁOŻENIA KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI.	15
<u>III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.....</u>	<u>16</u>
III.1. OCENA PRAWIDŁOWOŚCI SYSTEMU RACHUNKOWOŚCI.....	16
III.2. OCENA PRAWIDŁOWOŚCI DZIAŁANIA KONTROLI WEWNĘTRZNEJ.	16
III.3. OCENA I CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH POZYCJI SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ I RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	17
III.4. OCENA INFORMACJI DODATKOWEJ.....	19
III.5. OCENA RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	20
III.6. OCENA ZESTAWIENIA ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.	20
III.7. OCENA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI.	20
III.8. INFORMACJA O OPINII BIEGŁEGO REWIDENTA.....	20

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANĄ JEDNOSTKĘ

Pełna nazwa Jednostki:	TUP Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Ulica:	Zielna 37
Miejscowość:	Warszawa
Kod pocztowy:	00-108
Poczta:	Warszawa
Telefon:	+48 22 338 66 20
Faks:	+48 22 730 89 55
Poczta elektroniczna:	tup@tup.com.pl
Adres www:	http://www.tup.com.pl/
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data wpisu do rejestru:	24 luty 2003 rok
Numer wpisu do rejestru:	0000149976
Regon:	12835824
NIP:	527-01-02-948
Przedmiot działalności wg PKD	7415Z
Kapitał podstawowy	15 212 tysięcy złotych
Kapitał własny	192 616 tysięcy złotych
Władze Jednostki	Zgromadzenie Akcjonariuszy, Rada Nadzorcza, Zarząd

I.1.1. Zasadniczy przedmiot działalności Spółki w badanym okresie, zgłoszony do rejestru:

I.1.1.1. Działalność holdingów (7415Z).

I.1.2. Właściciele Spółki na dzień 31 grudnia 2009 roku (powyżej 5%):

I.1.2.1. Rodzina Moritz z podmiotem zależnym Hlamata Holdings Limited – 52,65 % udziału w kapitale Spółki i 66% głosów na Walnym Zgromadzeniu, w tym:

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

I.1.2.1.2. Elżbieta i Lesław Moritz – 9,13% udziału w kapitale Spółki i 6,42% głosów na Walnym Zgromadzeniu,

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

I.1.2.2. DWS Polska TFI S.A. – 11,08 % udziału w kapitale Spółki i 7,79% głosów na Walnym Zgromadzeniu,

I.1.2.3. Pozostali – 36,27 % udziału w kapitale Spółki i 26,21% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

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

I.1.3.1.1. W wyniku rozliczenia przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych transakcji zawartej w Warszawie w dniu 1 kwietnia 2009 r. mającej za przedmiot nabycie akcji Spółki w ramach Wezwania opisanego w raporcie bieżącym TUP S.A. nr 9/2009 z dnia 10 marca 2009 roku, Hlamata Holdings Limited nabyła w dniu 3 kwietnia 2009 roku 22 236 akcji zwykłych na okaziciela Spółki, które odpowiadają 0,103% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

I.1.3.1.2. W związku z nabyciem w dniu 30 listopada 2009 roku akcji TUP S.A. przez Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty zarządzany przez Ipopema TFI, DWS Polska TFI S.A. zwiększył udział w kapitale TUP S.A. o 0,72% i o 0,51% w głosach na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

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

I.1.4.1. Robert Jacek Moritz – Prezes Zarządu;

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

I.2. DANE IDENTYFIKUJĄCE BIEGŁEGO REWIDENTA.

I.2.1. Badanie przeprowadziła firma HLB M2 Audyt Sp. z o.o. (nr 3149 na liście podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych). W imieniu podmiotu uprawnionego badaniem kierował kluczowy biegły rewident Maciej Czapiewski nr ewid. 10326, w skład zespołu rewizyjnego wchodziły osoby: Aleksandra Motławska, Iwona Chwaścińska, Andrzej Karkusiński.

I.2.2. HLB M2 Audyt Sp. z o.o., z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Leszczyna 12A, została wybrana do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego uchwałą nr 1/06/2009 Rady Nadzorczej z dnia 26 czerwca 2009 roku. Badanie przeprowadzono na podstawie umowy nr 003/W/2009 zawartej w dniu 17 lipca 2009 roku pomiędzy badaną Jednostką a HLB M2 Audyt Sp. z o.o.

I.2.3. Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego oświadcza, że spełnia wymogi, określone w art. 56 ust. 2-4 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym dotyczące bezstronności i niezależności od badanej Jednostki.

I.2.4. Kluczowy biegły rewident kierujący badaniem oświadcza, że spełnia wymogi, określone w art. 56 ust. 2-4 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym dotyczące bezstronności i niezależności od badanej Jednostki.

I.2.5. Badanie wstępne przeprowadzono w siedzibie Spółki w terminie od 7 do 9 grudnia 2009 roku. Badanie właściwe przeprowadzono w siedzibie Spółki w terminie od 15 lutego 2010 roku do 19 marca 2010 roku.

I.3. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZONEGO BADANIA.

I.3.1. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy w oparciu o:

I.3.1.1. przepisy Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2009 roku, nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami),

I.3.1.2. wiedzę i doświadczenia wynikającego z norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w okresie ich obowiązywania.

I.4. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI I CEL BADANIA

I.4.1. Celem badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem, czy sprawozdanie finansowe jest prawidłowe oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy badanej Jednostki.

I.4.2. Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez wszystkich członków Zarządu Spółki. Oznacza to, że Zarząd Spółki wzięł odpowiedzialność za prawidłowość rachunkowości, jak również za stwierdzenie, że Spółka w sposób prawidłowy stosowała zasady rachunkowości, zapewniając rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego. Obowiązek podpisania sprawozdania finansowego przez wszystkich członków Zarządu Spółki wynika z przepisów Ustawy o rachunkowości.

I.4.3. Zarząd Spółki złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz, iż pomiędzy dniem bilansowym a dniem zakończenia badania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpływać istotnie na sytuację finansową i majątkową Spółki, a które nie zostały ujęte w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

I.4.4. Kierownictwo badanej Jednostki udostępniło żądane w czasie badania dane, informacje, wyjaśnienia i oświadczenia niezbędne do formalno-prawnej i merytorycznej oceny sprawozdania finansowego za 2009 rok. Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

I.4.5. W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużyliśmy się próbkami rewizyjnymi, na podstawie których wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób zastosowaliśmy również w odniesieniu do rozrachunków publiczno-prawnych, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy ustaleniami zawartymi w niniejszym raporcie a wynikami ewentualnych kontroli przeprowadzonych metodą pełną.

I.4.6. Nie stanowiło przedmiotu badania ustalenie i wyjaśnienie zdarzeń, które mogły stanowić podstawę do wszczęcia postępowania karnego przez powołane do tego organy. Przedmiotem badania nie były również inne nieprawidłowości, które mogły wystąpić poza systemem rachunkowości badanej Jednostki.

I.4.7. W trakcie badania nie stwierdziliśmy zjawisk w systemie rachunkowości wskazujących na naruszenie prawa lub statutu Spółki.

I.5. INFORMACJA O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA ROK POPRZEDNI.

I.5.1. Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych za rok badany było sprawozdanie finansowe za rok 2008.

I.5.2. Sprawozdanie finansowe za rok 2008 zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie przeprowadził Maciej Czapiewski, biegły rewident nr 10326, działający w imieniu HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 2917. O sporządzonym sprawozdaniu finansowym za rok 2008 wydano opinię bez zastrzeżeń z uwagami objaśniającymi o następującej treści:

I.5.2.1. „Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za poprzedni rok obrotowy, zakończony 31 grudnia 2007 roku zbadaliśmy w roku poprzednim. Opinia o jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za okres 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku zawierała zastrzeżenie, którego treść przytaczamy w raporcie biegłego rewidenta uzupełniającym niniejszą opinię. Zastrzeżenie winno być brane pod uwagę przy interpretacji danych porównywalnych za rok 2007 zaprezentowanych w sprawozdaniu finansowym za 2008 rok,

I.5.2.2. TUP S.A. stanowi jednostkę dominującą w Grupie Kapitałowej TUP S.A. Udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych są wycenione w oszacowanych wartościach godziwych. W przypadku TUP Property Sp. z o.o., w której udziały stanowią 55,2 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A., za najlepszy szacunek wartości godziwej TUP Property Sp. z o.o. przyjęto wartość jej kapitałów własnych. Jest to uzasadnione przedmiotem działalności TUP Property Sp. z o.o., którym jest dokonywanie inwestycji w nieruchomości. Inwestycje w nieruchomości wyceniane są w Grupie Kapitałowej TUP S.A. w wartościach godziwych, co bezpośrednio wpływa na wartość kapitałów własnych. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych TUP Property Sp. z o.o. nie będących przedmiotem wynajmu została ustalona w drodze wyceny przez niezależnych rzeczoznawców. Wartość godziwa nieruchomości będących przedmiotem wynajmu została ustalona przez Zarząd TUP Property S.A. samodzielnie, w wartościach wyższych niż wynikających z wycen przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców. W ocenie Zarządu TUP Property Sp. z o.o. wycena przygotowana samodzielnie lepiej odzwierciedla rzeczywistą wartość wynajmowanych nieruchomości inwestycyjnych. Uznajemy istnienie przesłanek uzasadniających stanowisko Zarządu. Przesłanki sporządzenia samodzielnej wyceny, jej założenia oraz porównanie wyników do wycen przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców przedstawiono w dodatkowej notce objaśniającej nr 4 do sprawozdania finansowego. Skutki samodzielnej wyceny zostały ujęte w wartości wyniku finansowego TUP Property Sp. z o.o. i w ten sposób wpłynęły też na wartość udziałów TUP Property Sp. z o.o. wykazaną w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A.

I.5.2.3. Jednostka pośrednio zależna od TUP S.A., Tanis Investment Sp. z o.o., wykazuje w swoich aktywach wartość należności z tytułu zbycia w 2008 roku zorganizowanej części przedsiębiorstwa, w której skład wchodziły nieruchomości byłej fabryki ZPO Modena SA położone w Poznaniu, w kwocie 25 000 tys. zł powiększone o naliczone do dnia bilansowego odsetki w kwocie 1 382 tysięcy złotych. Zgodnie z ustaleniami umownymi wierzytelność podlega spłacie do końca roku 2009. W wyniku przeprowadzonych analiz (w tym analizy sytuacji rynkowej) oceniamy, że istnieje niepewność odnośnie terminowej spłaty wymienionej wierzytelności. W ocenie Zarządu TUP S.A. na dzień sporządzenia jednostkowego

sprawozdania finansowego nie występują przesłanki do objęcia wskazanej wierzytelności odpisem aktualizującym, w szczególności uwzględniając okoliczność, że wierzytelność zabezpieczona jest hipoteką na zbytych nieruchomościach. Niepewność związana z przedmiotową wierzytelnością obciąża Tanis Investment Sp. z o.o., a pośrednio wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym udziały w TUP Property Sp. z o.o., jedynym właścicielu Tanis Sp. z o.o. Niepewność została opisana w jednostkowym sprawozdaniu finansowym w dodatkowej notcie objaśniającej nr 4.

I.5.2.4. W latach poprzednich Spółka tworzyła rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od wartości przeszacowania udziałów i akcji w Spółkach zależnych do wartości godziwej. W roku 2008 Zarząd Spółki zdecydował, że korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania udziałów w Spółkach, których wartość godziwa została ustalona w oparciu o kapitały własne, zostanie zrealizowana poprzez wypłatę dywidendy, nie poprzez sprzedaż udziałów lub akcji. Wypłata dywidendy korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym, dlatego na podstawie par. 39 i 40 MSR „12” Podatek dochodowy” Zarząd Spółki zdecydował o rozwiązaniu opisanych wyżej rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Aktywa na odroczonego podatku dochodowy wykazano do wysokości rezerwy na odroczonego podatku dochodowy.

I.5.3. Sprawozdanie finansowe za rok 2008 zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 4/2009 z dnia 22 maja 2009 roku.

I.5.4. Wynik finansowy z lat ubiegłych rozliczono w księgach zgodnie z uchwałą Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 21/2009 z dnia 22 maja 2009 roku, przeznaczając zysk za rok 2008 na:

- dywidendy dla akcjonariuszy	760 617,35 złotych
- kapitał zapasowy	6 850 423,13 złotych

I.5.5. Sprawozdanie finansowe za rok 2008 Jednostka złożyła w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 września 2009 roku.

I.5.6. Sprawozdanie finansowe za rok 2008 wraz z opinią biegłego rewidenta Spółka opublikowała w Monitorze Polskim B nr 2194 z dnia 6 listopada 2009 roku.

I.6. INFORMACJA O ZBADANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.

I.6.1. Zbadane sprawozdanie finansowe składa się z:

I.6.1.1. Sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2009 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę: **195 300 tysięcy złotych** (słownie złotych: sto dziewięćdziesiąt pięć milionów trzysta tysięcy),

I.6.1.2. Rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku wykazującego zysk netto w kwocie **2 194 tysięcy złotych** (słownie złotych: dwa miliony sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące),

I.6.1.3. Sprawozdania z pozostałych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku wykazującego całkowity dochód w kwocie **2 194 tysięcy złotych** (słownie złotych: dwa miliony sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące),

I.6.1.4. Sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku, wykazującego zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **107 tysięcy złotych** (słownie złotych: sto siedem tysięcy),

I.6.1.5. Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku, wykazującego zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę **2 149 tysięcy złotych** (słownie złotych: dwa miliony sto czterdzieści dziewięć tysięcy),

I.6.1.6. Informacji dodatkowych o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz innych informacji objaśniających

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

II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA.

II.1. UPROSZCZONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

II.1.1. Uprozczone sprawozdanie z sytuacji finansowej umożliwia rozpoznanie najważniejszych zmian, które zaszły w okresie badanym w strukturze i wartości pozycji bilansowych.

Aktywa	2009-12-31		2008-12-31		Dynamika 2009/2008 (%)
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)	
A. AKTYWA TRWAŁE	189 478	97,0%	184 277	95,4%	2,8%
1. Wartości niematerialne	140	0,1%	256	0,1%	-45,3%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	448	0,2%	741	0,4%	-39,5%
3. Należności długoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
4. Aktywa finansowe i inwestycje w nieruchomości	186 729	95,6%	181 568	94,0%	2,8%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 161	1,1%	1 712	0,9%	26,2%
B. AKTYWA OBROTOWE	5 822	3,0%	8 895	4,6%	-34,5%
1. Zapasy	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
2. Należności krótkoterminowe	482	0,2%	4 208	2,2%	-88,5%
3. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne	5 180	2,7%	4 640	2,4%	11,6%
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	160	0,1%	47	0,0%	240,4%
Aktywa razem :	195 300	100,0%	193 172	100,0%	1,1%

Pasywa	2009-12-31		2008-12-31		Dynamika 2009/2008 (%)
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)	
A. KAPITAŁ WŁASNY	192 616	98,6%	190 467	98,6%	1,1%
1. Kapitał (fundusz) podstawowy	15 212	7,8%	15 212	7,9%	0,0%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
3. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
4. Kapitał (fundusz) zapasowy	174 903	89,6%	167 337	86,6%	4,5%
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	307	0,2%	307	0,2%	0,0%
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
8. Zysk (strata) netto	2 194	1,1%	7 611	3,9%	-71,2%
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	2 684	1,4%	2 705	1,4%	-0,8%
1. Rezerwy na zobowiązania	2 193	1,1%	1 853	1,0%	18,3%
2. Zobowiązania długoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
3. Zobowiązania krótkoterminowe	478	0,2%	852	0,4%	-43,9%
4. Rozliczenia międzyokresowe	13	0,0%	0	0,0%	0,0%
Pasywa razem :	195 300	100,0%	193 172	100,0%	1,1%

II.1.2. Bilans Spółki zamknął się w 2009 roku sumą 195 300 tys. zł, co stanowiło wzrost względem roku wcześniejszego o ok. 1 %.

II.1.3. W aktywach Jednostki zdecydowanie dominowały na koniec 2009 roku inwestycje długoterminowe (podobnie jak w roku wcześniejszym), których udział w sumie aktywów wzrósł w ciągu ostatniego analizowanego okresu o 1,6 punktu procentowego. Na pozycję składały się głównie udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych (84%).

II.1.4. Majątek obrotowy na koniec 2009 roku stanowił jedynie 3 % sumy bilansowej.

II.1.5. Wartość kapitału własnego pozostała w analizowanym okresie na stałym poziomie i stanowiła 98,6% sumy bilansowej na dzień 31 grudnia 2009 roku. O wartości kapitałów własnych decydował głównie kapitał zapasowy utworzony z emisji akcji oraz z zysków zatrzymanych.

II.1.6. Zysk netto Jednostki za 2009 rok wyniósł 2 194 tys. zł, co stanowi znaczący spadek względem roku wcześniejszego - o ponad 71 %.

II.2. UPROSZCZONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

II.2.1. Uproszczony rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów pozwala na szybkie porównanie zmian wartości przychodów, kosztów oraz pozostałych dochodów roku obrotowego między okresem badanym i okresem poprzedzającym.

II.2.2. Uproszczony rachunek zysków i strat:

Wyszczególnienie	01.01.2009 - 31.12.2009		01.01.2008 - 31.12.2008		Dynamika 2009/2008 (%)
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)	
1. Przychody netto ze sprzedaży	715	100,0%	2 633	100,0%	-72,8%
2. Koszty działalności operacyjnej	5 990	837,8%	7 007	266,1%	-14,5%
3. Zysk (strata) ze sprzedaży	-5 275	-737,8%	-4 374	-166,1%	20,6%
4. Inne przychody operacyjne	2 355	329,4%	2 623	99,6%	-10,2%
5. Inne koszty operacyjne	442	61,8%	2 172	82,5%	-79,7%
6. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-3 362	-470,2%	-3 923	-149,0%	-14,3%
7. Przychody finansowe	5 561	777,8%	4 123	156,6%	34,9%
8. Koszty finansowe	5	0,7%	1	0,0%	400,0%
- w tym odsetki	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
9. Zysk (strata) brutto	2 194	306,9%	199	7,6%	1002,5%
10. Bieżący podatek dochodowy	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
11. Odroczonego podatek dochodowy	0	0,0%	7 412	281,5%	-100,0%
12. Zysk / Strata netto	2 194	306,9%	7 611	289,1%	-71,2%

II.2.3. Uproszczone sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów:

Wyszczególnienie	1.01.2009 - 31.12.2009	1.01.2008 - 31.12.2008	Dynamika 2009/2008 (%)
1. Zysk (strata) netto	2 194	7 611	-71,17%
2. Pozostałe dochody razem	0	0	0,00%
3. Dochody całkowite razem	2 194	7 611	-71,17%

II.2.4. Specyfika działalności Spółki, której podstawą jest działalność inwestycyjna powoduje, że Spółka wykazała ujemny wynik ze sprzedaży.

II.2.5. Podobnie jak w roku wcześniejszym, w ostatnim analizowanym okresie Jednostka osiągnęła zysk z pozostałej działalności operacyjnej. W pozostałej działalności operacyjnej Spółka ujmuje między innymi wynik na przeszacowaniu udziałów i akcji do wartości godziwej.

II.2.6. Wyższy zysk z działalności finansowej w 2009 roku niż w roku 2008 w sytuacji niższych przychodów z odsetek, wynika z faktu otrzymania w badanym okresie dywidendy od jednostki zależnej TUP Property S.A.

II.2.7. Wobec poniesienia straty podatkowej Spółka nie miała obowiązku zapłaty podatku dochodowego za 2009 rok.

II.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH UPROSZCZONE

II.3.1. Uproszczony rachunek przepływów pieniężnych umożliwia szybkie rozpoznanie struktury przepływów pieniężnych Jednostki w roku badanym oraz jej zmian względem okresu poprzedzającego.

Wyszczególnienie	01.01.2009 - 31.12.2009		01.01.2008 - 31.12.2008		Dynamika 2009/2008 (%)
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)	
1. Wynik finansowy brutto	2 194	100,0%	199	100,0%	1002,5%
2. Korekty razem	-2 437	-111,1%	-6 257	-3144,2%	-61,1%
3. Przepływy z działalności operacyjnej	-243	-11,1%	-6 058	-3044,2%	-96,0%
4. Wpływy z działalności inwestycyjnej	10 300	469,5%	39 276	19736,7%	-73,8%
5. Wydatki na działalności inwestycyjnej	-9 388	-427,9%	-58 066	-29178,9%	-83,8%
6. Przepływy z działalności inwestycyjnej	912	41,6%	-18 790	-9442,2%	-104,9%
7. Wpływy z działalności finansowej	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
8. Wydatki na działalności finansowej	-776	-35,4%	-3 046	-1530,7%	-74,5%
9. Przepływy z działalności finansowej	-776	-35,4%	-3 046	-1530,7%	-74,5%
10. Przepływy pieniężne netto razem	-107	-4,9%	-27 894	-14017,1%	-99,6%

II.3.2. Struktura przepływów pieniężnych wynika z prowadzonej działalności Spółki, która inwestuje w swoje spółki zależne oraz udziela im pożyczek.

II.4. RENTOWNOŚĆ

II.4.1. Wskaźniki rentowności pozwalają ocenić efektywność działania Jednostki i jej zmiany mierzone relacją wyniku finansowego do innych wartości opisujących finanse Jednostki.

II.4.2. Wartości średnie w analizie obliczono jako średnie z wartości na początek i koniec roku obrotowego.

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2009	2008	2007
Rentowność sprzedaży	Wynik na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	max	-738,3%	-166,1%	-2975,3%
Rentowność brutto sprzedaży	Wynik brutto/Przychody ze sprzedaży	max	307,0%	7,6%	20280,8%
Rentowność netto sprzedaży	Wynik netto/Przychody ze sprzedaży	max	307,0%	289,0%	16649,0%
Rentowność netto aktywów	Wynik netto/Średnia wartość aktywów ogółem	max	1,1%	3,9%	29,0%
Rentowność netto kapitału własnego	Wynik netto/Średnia wartość kapitału własnego bez zysku	max	1,2%	4,6%	39,6%

II.4.3. Specyfika działalności Jednostki, której podstawą jest działalność inwestycyjna, powoduje, że lepszymi wskaźnikami rentowności Jednostki są wskaźniki oparte na kapitale własnym i na aktywach, względem wskaźników opartych o przychody ze sprzedaży.

II.4.4. W związku ze spadkiem zysku netto w analizowanym okresie w porównaniu do roku poprzedniego zmniejszeniu uległy wartości wskaźników rentowności netto aktywów oraz kapitału własnego.

II.4.5. Znaczący spadek zysku netto w 2009 roku w stosunku do 2008 roku wynikał w części ze zmiany polityki Spółki w poprzednim roku obrotowym związanej z tworzeniem aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy. W 2008 rok Zarząd Spółki zdecydował, że korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania udziałów w Spółkach, których wartość godziwa została ustalona w oparciu o kapitały własne, zostanie zrealizowana poprzez wypłatę dywidendy, która korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym, dlatego zdecydował o rozwiązaniu rezerw na podatek odroczony. Aktywa na odroczony podatek dochodowy wykazano do wysokości rezerwy na podatek dochodowy.

II.5. PŁYNNOŚĆ FINANSOWA

II.5.1. Wskaźniki płynności finansowej pozwalają ocenić zdolność Jednostki do terminowego regulowania zobowiązań. Podane poniżej wartości zalecane stanowią wartości orientacyjne, które mogą ulegać modyfikacji w zależności od branży, w której działa Jednostka.

II.5.1.1. Niskie wartości wskaźników płynności mogą oznaczać ryzyko wystąpienia trudności w terminowym regulowaniu zobowiązań. Ryzyko to pomniejszają ewentualne możliwości Jednostki zaciągania dodatkowych zobowiązań (np. kredytów bieżących);

II.5.1.2. Wysokie wartości wskaźnika płynności mogą świadczyć o zamrożeniu środków w majątku obrotowym, co może obniżyć rentowność kapitałów własnych.

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2009	2008	2007
Płynność bieżąca	$(\text{aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe}) / (\text{Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowej})$	1,4-2,0	11,54	10,39	18,40
Płynność szybka	$(\text{inwestycje krótkoterminowe} + \text{należności krótkoterminowe}) / (\text{Zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki})$	0,8-1,0	11,54	10,39	18,40
Pokrycie zobowiązań handlowych należnościami	$(\text{Należności z tytułu dostaw i usług}) / (\text{Zobowiązania z tytułu dostaw i usług})$	>1,0	1,38	10,76	0,10
Kapitał pracujący	Majątek obrotowy - zobowiązania krótkoterminowe - rozliczenia międzyokresowe pasywne	max	5 330,6	8043,56	48751,40
Udział kapitału pracującego w aktywach	kapitał obrotowy/aktywa ogółem	max	2,7%	4,2%	24,5%

II.5.1.3. Wartości wskaźników płynności w badanym okresie nie zmieniły się znacząco w stosunku do poprzedniego roku obrotowego. Analiza wskazuje na występującą w Spółce nadpłynność. Działalność Spółki jest finansowana poprzez kapitał własny. Wobec stosunkowo niewielkich wartości majątku obrotowego i zobowiązań krótkoterminowych nie należy z wartości wskaźników płynności wyciągać daleko idących wniosków.

II.5.1.4. Zmienność wartości należności i zobowiązań handlowych, których udział jest nieznaczący w strukturze sumy bilansowej w analizowanym okresie, powoduje zmienność wartości wskaźnika pokrycia zobowiązań handlowych należnościami.

II.5.1.5. Zmniejszenie w ostatnim analizowanym okresie kapitału pracującego związane jest ze zmniejszeniem na koniec 2009 roku majątku obrotowego, co z kolei powoduje spadek udziału tego kapitału w aktywach.

II.6. SPRAWNOŚĆ WYKORZYSTANIA ZASOBÓW

II.6.1. Wskaźniki sprawności wykorzystania zasobów pozwalają ocenić efektywność wykorzystania majątku Jednostki i jej zmiany.

II.6.1.1. Wskaźniki obrotowości aktywów i rzeczowego majątku trwałego określają zdolność do generowania przychodów przez składniki aktywów, rosnące wartości wskaźników oznaczają poprawę efektywności gospodarowania, chociaż mogą też wskazywać na trudności w odtwarzaniu majątku trwałego;

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2009	2008	2007
Obrotowość rzeczowego majątku trwałego	Przychody ze sprzedaży/wartość rzeczowego majątku trwałego	max	0,9	2,6	0,4
Wskaźnik rotacji należności w dniach	(należności z tytułu dostaw i usług/przychody ze sprzedaży)*360	min	221,0	367,0	153,0
Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	(zobowiązania z tytułu dostaw i usług/koszty własne sprzedaży)*360	min	933,7	61,8	143,0

II.6.1.2. Spadek wartości przychodów netto ze sprzedaży spowodował pogorszenie wskaźników obrotowości rzeczowego majątku trwałego oraz przy jednoczesnym spadku należności handlowych poprawienie wskaźnika rotacji należności.

II.6.1.3. Przychody nie odzwierciedlają jednak rzeczywistej działalności Jednostki, która specjalizuje się w działalności holdingowej generując większość przychodów oraz kosztów na poziomie pozostałej działalności operacyjnej i finansowej.

II.6.1.4. Pogorszenie wskaźnika rotacji zobowiązań spowodowane jest dość wysokim udziałem zobowiązań handlowych w wielkości poniesionych w 2009 roku kosztów sprzedaży.

II.7. FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI

II.7.1. Wskaźniki zadłużenia pozwalają ocenić ryzyko, jakim obciążona jest Jednostka w związku ze strukturą pasywów oraz relacją między wymagalnością pasywów (terminem, w którym zobowiązania winny być uregulowane) a zapadalnością aktywów (terminem, w którym aktywa wygenerują korzyści ekonomiczne).

II.7.1.1. Wskaźnik finansowania kapitałem własnym i pokrycia zobowiązań kapitałem własnym pozwalają ocenić zaangażowanie Właścicieli w finansowanie majątku przedsiębiorstwa. Z punktu widzenia bezpieczeństwa struktury źródeł finansowania korzystna jest maksymalizacja jego wartości. Z drugiej jednak strony, nadmierny udział kapitałów własnych oznacza, że Jednostka nie wykorzystuje w pełni dostępnej dźwigni finansowej.

II.7.1.2. Wskaźnik pokrycia aktywów długoterminowych kapitałem własnym określa stopień spełnienia podstawowej zasady zrównoważonego bilansu, wskazującej, że kapitały o wymagalności powyżej jednego roku powinny w pełni pokrywać wartość aktywów o zapadalności powyżej jednego roku.

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2009	2008	2007
Finansowanie kapitałem własnym	Kapitał własny/Pasywa ogółem	>30%	98,6%	98,6%	93,2%
Pokrycie zobowiązań kapitałem własnym	Kapitał własny/Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	>45%	8784,3%	10277,5%	1362,6%
Pokrycie aktywów długoterminowych kapitałem długoterminowym	Długoterminowe pasywa/(Aktywa trwałe + Należności o wymagalności pow. 12m.)	>100%	102,8%	104,4%	125,7%
Trwałość źródeł finansowania	Długoterminowe pasywa/Pasywa ogółem	max	99,7%	99,6%	93,2%

II.7.2. Spółka w całym analizowanym okresie finansowała swoją działalność głównie kapitałem własnym, co znalazło odzwierciedlenie w wartościach wskaźników finansowania.

II.7.3. Wartości wskaźników utrzymują się w całym analizowanym okresie na stałym, bardzo bezpiecznym poziomie.

II.8. OCENA ZASADNOŚCI ZAŁOŻENIA KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI.

II.8.1. W wyniku przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego, w tym analizy sytuacji finansowej Jednostki, nie stwierdziliśmy zagrożenia kontynuacji działalności w roku następnym po badanym, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.

III.1. OCENA PRAWDŁOWOŚCI SYSTEMU RACHUNKOWOŚCI.

III.1.1. Jednostka posiada aktualną dokumentację opisującą stosowane zasady (politykę) rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółki.

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

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

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

III.1.2. Księgi rachunkowe prowadzone są z użyciem systemu komputerowego Adaptix w zakresie księgi głównej, dziennika, ksiąg pomocniczych oraz zestawienia obrotów i sald księgi głównej i ksiąg pomocniczych.

III.1.3. Księgi rachunkowe prowadzone są w sposób rzetelny, sprawdzalny i bieżący a dokonane w nich zapisy są właściwie powiązane z dowodami księgowymi oraz sprawozdaniem finansowym.

III.1.4. Dokumentacja operacji gospodarczych jest prawidłowa i spełnia wymogi ustawy o rachunkowości.

III.1.5. Stosowane metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu przetwarzania ich przy pomocy komputera są wystarczające dla zapewnienia ich bezpieczeństwa.

III.1.6. Dokumentacja księgową, księgi rachunkowe i sprawozdania finansowe są chronione w sposób wystarczający.

III.1.7. Jednostka przeprowadziła inwentaryzację składników aktywów i pasywów zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie o rachunkowości i prawidłowo rozliczyła w księgach wyniki inwentaryzacji.

III.2. OCENA PRAWDŁOWOŚCI DZIAŁANIA KONTROLI WEWNĘTRZNEJ.

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

III.2.2. W celu lepszego doboru procedur i prób badawczych przeprowadziliśmy przegląd działającego w jednostce systemu kontroli wewnętrznej. Nie było naszym celem ujawnienie wszystkich nieprawidłowości i słabości tego systemu, ani sprawdzenie efektywności jego działania.

III.2.3. System kontroli wewnętrznej działający w jednostce jest systemem opierającym się zarówno na formalnych regulacjach, jak i na nieformalnych, ustnych poleceniach kierownictwa Jednostki.

III.2.4. W trakcie badania nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej.

III.3. OCENA I CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH POZYCJI SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ I RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.

III.3.1. Pozycje wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz rachunku zysków i strat wynikają z prowadzonych ksiąg rachunkowych i zostały w istotnych aspektach wycenione, zakwalifikowane i zaprezentowane zgodnie z wymogami MSSF, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

III.3.2. Na podstawie przeprowadzonych procedur badawczych, dokonanych w dużej mierze metodą wrywkową, oceniliśmy wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej salda w istotnych aspektach jako realne oraz przychody i koszty jako ujęte w istotnych aspektach zgodnie z zasadą memoriału i współmierności.

III.3.3. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej i rachunku zysków i strat.

III.3.3.1. Rzeczowe aktywa trwałe.

III.3.3.1.1. Ze względu na profil działalności Spółki (zarządzanie holdingami), środki trwałe nie stanowią znaczącej pozycji aktywów, na koniec 2009 roku ich wartość księgowa wynosiła 448 tysięcy złotych, co stanowiło 0,23 % aktywów ogółem.

III.3.3.1.2. Stawki amortyzacyjne środków trwałych oparte są o szacowane okresy ekonomicznej użyteczności. Nie stwierdziliśmy występowania środków trwałych, które utraciły swoją wartość i wymagałyby dokonania odpisu aktualizującego.

III.3.3.2. Wartości niematerialne i prawne.

III.3.3.2.1. Obejmują nakłady na oprogramowanie komputerowe. Na koniec 2009 roku wynosiły 140 tysięcy złotych, z czego główną pozycję stanowi zintegrowany system informatyczny „Adaptix”.

III.3.3.3. Akcje i udziały

III.3.3.3.1. Na akcje i udziały w kwocie 157 168 tysięcy złotych, które stanowią 80,4 % wartości aktywów ogółem, składają się udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

III.3.3.3.2. Zaprezentowane akcje i udziały wyceniono na koniec 2009 roku w wartościach godziwych przez rachunek zysków i strat.

III.3.3.3.3. Ponieważ udziały i akcje nie są notowane na aktywnych rynkach, Spółka ustaliła ich wartość godziwą w oparciu o dostępne techniki wyceny.

III.3.3.3.4. W odniesieniu do Spółek zajmujących się inwestycjami w nieruchomości, które wyceniają nieruchomości w wartości godziwej, za najlepszy szacunek bieżącej wartości przyszłych przepływów pieniężnych uznano bieżącą wartość kapitałów własnych. Opis metodologii wyceny zawarto w dodatkowej nocie objaśniającej nr 14 do sprawozdania finansowego za 2009 rok.

III.3.3.3.5. W odniesieniu do Spółek: Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o. oraz Data Logistics Sp. z o.o., TUP S.A. dokonała wyceny udziałów metodą dochodową poprzez dyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych. Opis zastosowanych założeń do wyceny Spółek przedstawiono w dodatkowej nocie objaśniającej nr 14 do sprawozdania finansowego za 2009 rok.

III.3.3.3.6. W przypadku Spółek: Roda Sp. z o.o. oraz Euroconstruction Sp. z o.o., do oszacowania wartości godziwej zastosowano metodę skorygowanych aktywów netto. Opis zastosowanych metodologii wyceny zaprezentowano w dodatkowej notcie objaśniającej nr 14 do sprawozdania finansowego za 2009 rok.

III.3.3.3.7. Oceniamy politykę rachunkowości Spółki w zakresie wyceny udziałów i akcji jako właściwą ze względu na dostarczenie odbiorcom sprawozdania finansowego użytecznych informacji, a równocześnie dostatecznie ostrożną w odniesieniu do udziałów i akcji w Spółkach, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnych rynkach, a związane z nimi przepływy pieniężne są obciążone wysokim ryzykiem. Interpretując ujawnione w sprawozdaniu finansowym wartości należy wziąć pod uwagę niepewność dotyczącą możliwości zrealizowania założeń dotyczących zdarzeń przyszłych, a uwzględnionych przy dokonywaniu wyceny.

III.3.3.4. Inne aktywa finansowe.

III.3.3.4.1. Obejmują pożyczki udzielone Spółkom zależnym i stowarzyszonym, w wysokości 25 145 tysięcy złotych oraz kaucję w wysokości 4 416 tysięcy złotych zabezpieczającą kredyt bankowy.

III.3.3.4.1.1. Pożyczki są wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu. W przypadku pożyczkobiorców, o ujemnej wartości godziwej kapitałów własnych, odpisano pożyczki do wysokości ujemnego kapitału własnego, co w ocenie Zarządu Spółki dostatecznie odzwierciedla utratę wartości.

III.3.3.4.1.2. Kaucja została potwierdzona przez bank i wyceniona z uwzględnieniem odsetek naliczonych do dnia bilansowego.

III.3.3.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

III.3.3.5.1. Obejmują aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Tytuły dla utworzenia aktywów na odroczonego podatek dochodowy Spółka zaprezentowała w dodatkowej notcie objaśniającej nr 10.3. Ze względu na zasadę ostrożności, aktywa na odroczonego podatek dochodowy wykazano do wartości rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

III.3.3.6. Należności krótkoterminowe.

III.3.3.6.1. Należności krótkoterminowe stanowiły 482 tysięcy złotych i obejmowały głównie należności od jednostek powiązanych (72%).

III.3.3.7. Pozostałe aktywa finansowe

III.3.3.7.1. Obejmują głównie krótkoterminowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym i stowarzyszonym (90%). Pożyczki zostały wycenione prawidłowo, zgodnie z metodą zamortyzowanego kosztu.

III.3.3.8. Środki pieniężne.

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

III.3.3.9. Kapitał własny.

III.3.3.9.1. Zmiany kapitałów własnych prawidłowo zaprezentowano w zestawieniu zmian w kapitałach własnych.

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

III.3.3.10. Rezerwy na zobowiązania.

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

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

III.3.3.10.3. W latach poprzednich Spółka tworzyła rezerwę z tytułu podatku odroczonego od wysokości przeszacowania udziałów i akcji w Spółkach zależnych wycenianych w wartościach godziwych. W 2008 roku Zarząd Spółki zdecydował, że korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania udziałów i akcji w Spółkach, których wartość godziwa została ustalona w oparciu o kapitały własne, zostanie zrealizowana poprzez wypłatę dywidendy, nie poprzez sprzedaż udziałów i akcji. Wypłata dywidendy korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym, dlatego na podstawie paragrafu 39 i 40 MSR 12 Zarząd Spółki zdecydował o rozwiązaniu rezerw z tytułu podatku odroczonego z danego tytułu.

III.3.3.10.4. W 2009 roku wartość rezerwy na odroczonego podatku dochodowego jest równa wartości aktywa na odroczonego podatku dochodowego.

III.3.3.11. Zobowiązania krótkoterminowe

III.3.3.11.1. Na dzień bilansowy stanowiły 491 tysięcy złotych. Na podstawie zbadanej próby potwierdzamy, że zostały one w istotnych aspektach ujęte kompletnie i prawidłowo.

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

III.3.3.12. Przychody i koszty.

III.3.3.12.1. Wrywkowa weryfikacja potwierdziła w istotnych aspektach kompletność, właściwą prezentację i wycenę kosztów i przychodów wykazanych w rachunku zysków i strat.

III.3.3.12.2. Tytuły pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych zaprezentowano w notach nr 6 i 7 informacji dodatkowej.

III.3.3.12.3. Tytuły przychodów i kosztów finansowych zaprezentowano w notach nr 8 i 9 informacji dodatkowej.

III.4. OCENA INFORMACJI DODATKOWEJ.

III.4.1. Spółka sporządziła dodatkowe informacje i objaśnienia w postaci not tabelarycznych do poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego.

III.4.2. Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 roku zostały sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosowanie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

III.5. OCENA RACHUNKU PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

III.5.1. Rachunek przepłyów pieniężnych został sporządzony prawidłowo, zgodnie z przepisami wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

III.5.2. Dane wykazane w rachunku przepłyów pieniężnych są zgodne ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz rachunkiem zysków i strat, a poszczególne strumienie pieniężne zostały zakwalifikowane do odpowiednich pozycji sprawozdania.

III.6. OCENA ZESTAWIENIA ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.

III.6.1. Zestawienie zmian w kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z przepisami wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

III.6.2. Dane wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym są zgodne ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz rachunkiem zysków i strat, a poszczególne kwoty zmian w kapitałach zostały zakwalifikowane do odpowiednich pozycji sprawozdania.

III.7. OCENA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI.

III.7.1. Do sprawozdania finansowego dołączono Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 roku. Informacje zawarte w tym sprawozdaniu z działalności pochodzące ze zbadanego przez nas sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 roku są z nim zgodne. Sprawozdanie Zarządu uwzględnia przepisy Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U z 2009 roku nr 33, poz. 259).

III.8. INFORMACJA O OPINII BIEGŁEGO REWIDENTA.

III.8.1. W sprawozdaniu finansowym TUP Property S.A. (spółki zależnej od TUP S.A.) na dzień 31 grudnia 2009 roku Spółka wykazała wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Bartyckiej w wysokości 4 984,5 tys. zł. Nieruchomość ta stanowi nakłady inwestycyjne poniesione na gruncie obcym dzierżawionym przez Spółkę na czas nieokreślony, z możliwością rozwiązania umowy przez każdą ze stron z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia. Z uwagi na fakt, że wycena do wartości godziwej tych nakładów inwestycyjnych została przeprowadzona przy zastosowaniu stopy kapitalizacji ustalonej w tej samej wysokości, jak w przypadku nieruchomości posadowionych na własnym gruncie bez uwzględnienia ryzyka związanego z możliwością wypowiedzenia umowy dzierżawy, nie możemy potwierdzić, że wartość wykazana w sprawozdaniu finansowym jednostki zależnej wpływająca na wycenę akcji TUP Property S.A. w sprawozdaniu finansowym TUP S.A. potwierdza wartość godziwą wskazanej nieruchomości.

III.8.2. Naszym zdaniem, z wyjątkiem skutków kwestii przedstawionej powyżej, załączone sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

III.8.2.1. przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2009 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku,

III.8.2.2. 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 (zwanymi dalej MSSF), 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,

III.8.2.3. jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i statutem Spółki.

III.8.3. Nie zgłaszając dalszych zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę, na poniższe kwestie:

III.8.3.1. TUP S.A. stanowi jednostkę dominującą w Grupie Kapitałowej TUP S.A. Udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych Spółka wycenia w swoim jednostkowym sprawozdaniu finansowym co do zasady w oszacowanych wartościach godziwych, stosownie do postanowień MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz MSR 39 „Instrumenty finansowe – ujmowanie i wycena”.

III.8.3.2. W przypadku TUP Property S.A., w której akcje stanowią 59% wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A., za najlepszy szacunek wartości godziwej TUP Property S.A. przyjęto wartość jej kapitałów własnych. TUP Property S.A. prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie nieruchomości, które są corocznie wyceniane do wartości godziwych. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych należących do TUP Property S.A. nie będących przedmiotem wynajmu została ustalona w drodze wyceny przez niezależnych rzeczoznawców. Wartość godziwa nieruchomości należących do TUP Property S.A. będących przedmiotem wynajmu została ustalona przez Zarząd TUP Property S.A. samodzielnie. Podstawowe założenia przyjęte do wyceny zostały przedstawione w nocie dodatkowej nr 14 do sprawozdania finansowego.

III.8.3.3. Wartość godziwa udziałów TUP S.A. w Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o. oraz Data Logistics Sp. z o.o., stanowiących łącznie 3,25% wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A., została wyceniona metodą dochodową poprzez dyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych. Założenia przyjęte do wycen (między innymi wysokość stóp dyskonta) zostały opisane w nocie dodatkowej nr 14 do sprawozdania finansowego. Wyceny zostały dokonane w oparciu o prognozy spółek dotyczące ich dalszej działalności. W ocenie Zarządu TUP S.A. realizacja przyjętych prognoz jest wysoce prawdopodobna, jednak pewności takiej nie ma.

III.8.3.4. Udziały TUP S.A. w Roda Sp. z o.o., oraz Euroconstruction Sp. z o.o. stanowiące łącznie 1,3% wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A.

zostały wycenione metodą skorygowanych aktywów netto, którą uznano za najwłaściwszą dla oszacowania wartości godziwej. Wartość aktywów netto Roda Sp. z o.o. została skorygowana o nadwyżkę wartości godziwej aktywów nad ich wartością księgową. Wartość aktywów netto Euroconstruction Sp. z o.o. została skorygowana o nadwyżkę wartości godziwej aktywów nad ich wartością księgową oraz o wycenę rynkowej wartości technologii budowy domów opracowanej przez Euroconstruction Sp. z o.o., przy założeniu jej sprzedaży w 2010 roku. Do wyceny technologii przyjęto założenia opisane w notcie dodatkowej nr 14 do sprawozdania finansowego. W ocenie Zarządu, opracowana technologia przyniesie w przyszłości określone korzyści ekonomiczne, pewności jednak takiej nie ma.

III.8.3.5. Jednostka pośrednio zależna od TUP S.A., Tanis Investment Sp. z o.o., w swoim sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2009 roku wykazała wartość należności w kwocie 25 000 tys. zł, stanowiącą część ceny sprzedaży nieruchomości po byłej fabryce ZPO Modena S.A. położonej w Poznaniu, gdzie transakcja sprzedaży miała miejsce w roku 2008. Wierzytelność została powiększona o naliczone do dnia bilansowego odsetki w kwocie 3 215 tys. zł. Zgodnie z ustaleniami aneksu do umowy sprzedaży nieruchomości wierzytelność wraz z odsetkami podlega spłacie do końca marca 2010 roku. Przeprowadzona przez Zarząd Spółki analiza sytuacji finansowej dłużnika wskazuje na jego ograniczoną płynność finansową, a tym samym niepewność dotyczącą możliwości terminowego uregulowania zobowiązania przez dłużnika. W ocenie Zarządu Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występują jednak przesłanki do objęcia wskazanej wierzytelności odpisem aktualizującym, w szczególności uwzględniając okoliczność, że wierzytelność zabezpieczona jest hipoteką na zbytych nieruchomościach oraz okoliczność, że prawdopodobieństwo nie rozliczenia wspomnianej należności Zarząd ocenia jako niewielkie. Stanowisko Zarządu Spółki w zakresie niepewności związanej ze wskazaną wierzytelnością oraz informacji o wartości przedmiotu zabezpieczenia i wysokości przyszłych potencjalnych strat zostało opisane w dodatkowej notce objaśniającej nr 14 do sprawozdania finansowego za 2009 rok.

Maciej Czapiewski



Kluczowy Biegły Rewident
przeprowadzający badanie
w imieniu HLB M2 Audyt Sp. z o.o.,
wpisany na listę biegłych rewidentów
pod numerem 10326

Marek Dobek



Wiceprezes Zarządu
HLB M2 Audyt Sp. z o.o.
Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych, wpisany na listę
podmiotów uprawnionych do badania pod
numerem 3149.

Bydgoszcz, dnia 19 marca 2010 roku

Raport zawiera 22 strony