

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu TUP Spółka Akcyjna

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego TUP S.A. (Spółka), z siedzibą w Warszawie przy ulicy Zielnej 37, składającego się z:

- 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),
- 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),
- 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),
- 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),
- 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),
- Informacji dodatkowych o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz innych informacji objaśniających.

Za sporządzenie sprawozdania finansowego jest odpowiedzialny Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było zbadanie tego sprawozdania i wyrażenie opinii o jego rzetelności, prawidłowości i jasności oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie to przeprowadziliśmy stosownie do:

- postanowień przepisów Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2009 roku nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą o rachunkowości,
- wiedzy i doświadczenia wynikającego z norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w okresie ich obowiązywania.

HLB M2 Audyt Sp. z o.o.

ul. Leszczyzna 12A, 85-356 Bydgoszcz, www.hlbm2.pl
kapitał zakładowy: 75.000,00 zł, w pełni opłacony
Nr KRS: 0000265086, XIII Wydział KRS, REGON: 340226413, NIP: 967-125-05-62
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych numer 3149
Zarząd: Maciej Czapiewski – Prezes, Marek Dobek – Wiceprezes,
Sławomir Wodarski – Członek Zarządu



Badanie to zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność do wyrażenia miarodajnej opinii o tym sprawozdaniu finansowym i stanowiących podstawę jego sporządzenia księgach rachunkowych. W szczególności badanie obejmowało całościową ocenę sprawozdania finansowego oraz sprawdzenie, w dużej mierze w sposób wyrywkowy, dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, oraz zbadanie poprawności przyjętych i stosowanych przez Jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i ocenę zasadności dokonanych oszacowań.

Sprawozdanie finansowe Spółki za poprzedni rok obrotowy, zakończony 31 grudnia 2008 roku, zostało zbadane przez biegłego rewidenta działającego w imieniu innego podmiotu uprawnionego. Audytor ten w dniu 31 marca 2009 roku wydał opinię bez zastrzeżeń z uwagami objaśniającymi, które zostały opisane w raporcie uzupełniającym opinię z badania sprawozdania finansowego za 2009 rok.

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 posiadanych 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.

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

- 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,
- 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,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i statutem Spółki.

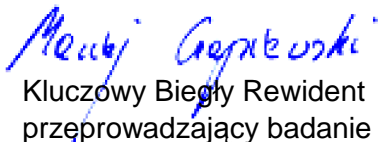
Nie zgłaszając dalszych zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę, na poniższe kwestie:

- 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”.
- 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 notcie dodatkowej nr 14 do sprawozdania finansowego.
- 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 notcie 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.
- 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.

- 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.

Zapoznaliśmy się ze sporządzonym przez Zarząd sprawozdaniem z działalności Spółki za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku. Naszym zdaniem, sprawozdanie to spełnia istotne wymogi art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33, poz. 259). Zawarte w tym sprawozdaniu z działalności kwoty i informacje pochodzące ze zbadanego przez nas sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

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