



CREATIVE BUSINESS VENTURE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE TUP SPÓŁKA AKCYJNA ZA 2010 ROK



marzec 2011r.

SPIS TREŚCI

<u>I WYBRANE DANE FINANSOWE</u>	3
<u>II CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI</u>	4
<u>III INFORMACJE NA TEMAT SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</u>	7
<u>IV SPRAWOZDANIE FINANSOWE</u>	8
4.1. <u>SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</u>	8
4.2. <u>SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ</u>	9
4.3. <u>SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</u>	11
4.4. <u>ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</u>	12
<u>V NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</u>	13
<u>VI ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM</u>	37
<u>VII ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM</u>	37
<u>VIII WAŻNE OSZACOWANIA I OSADY</u>	41
<u>IX ZASADY WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW</u>	42
<u>X PLATFORMA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI</u>	52
<u>XI INFORMACJE DODATKOWE</u>	54

I WYBRANE DANE FINANSOWE

TYTUŁ	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2010 - 31.12.2010	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2010 - 31.12.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	815	715	204	165
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12 620	(3 362)	3 152	(775)
III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 070	2 194	3 014	505
IV. Zysk (strata) netto	12 070	2 194	3 014	505
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 810)	(244)	(951)	(56)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 829	912	956	210
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	269	(775)	67	(179)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	288	(107)	72	(25)
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,79	0,14	0,20	0,04
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
IX. Aktywa razem	208 851	195 300	52 736	47 539
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 954	2 684	1 503	653
XI. Zobowiązania długoterminowe	4 503	2 193	1 137	534
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	1 451	491	366	120
XIII. Kapitał własny	202 897	192 616	51 233	46 886
XIV. Kapitał zakładowy	15 212	15 212	3 841	3 703
XV. Liczba akcji	15 212 345	15 212 345	15 212 345	15 212 345
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	13,34	12,66	3,37	3,08

Do wyliczenia wybranych danych finansowych w euro zastosowano następujące kursy:

- dla pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej – kurs NBP z dnia 31 grudnia 2010 roku –1 EUR = 3,9603 zł oraz kurs NBP z dnia 31 grudnia 2009 r. –1 EUR =4,1082 zł.
- dla pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz przepływów pieniężnych – kurs wyliczony jako średnia kursów NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca 2010 i 2009 roku, odpowiednio: 1 EUR = 4,0044 zł i 1 EUR = 4,3406 zł.

II CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI

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

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

2.2. Prezentowane okresy sprawozdawcze:

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem jednostkowym. Dodatkowo jednostka sporządza sprawozdanie skonsolidowane jako jednostka dominująca. Sprawozdanie zostało sporządzone za okres 01.01.2010r. – 31.12.2010r. i zawiera porównywalne dane finansowe za okres 01.01.2009r.- 31.12.2009r.

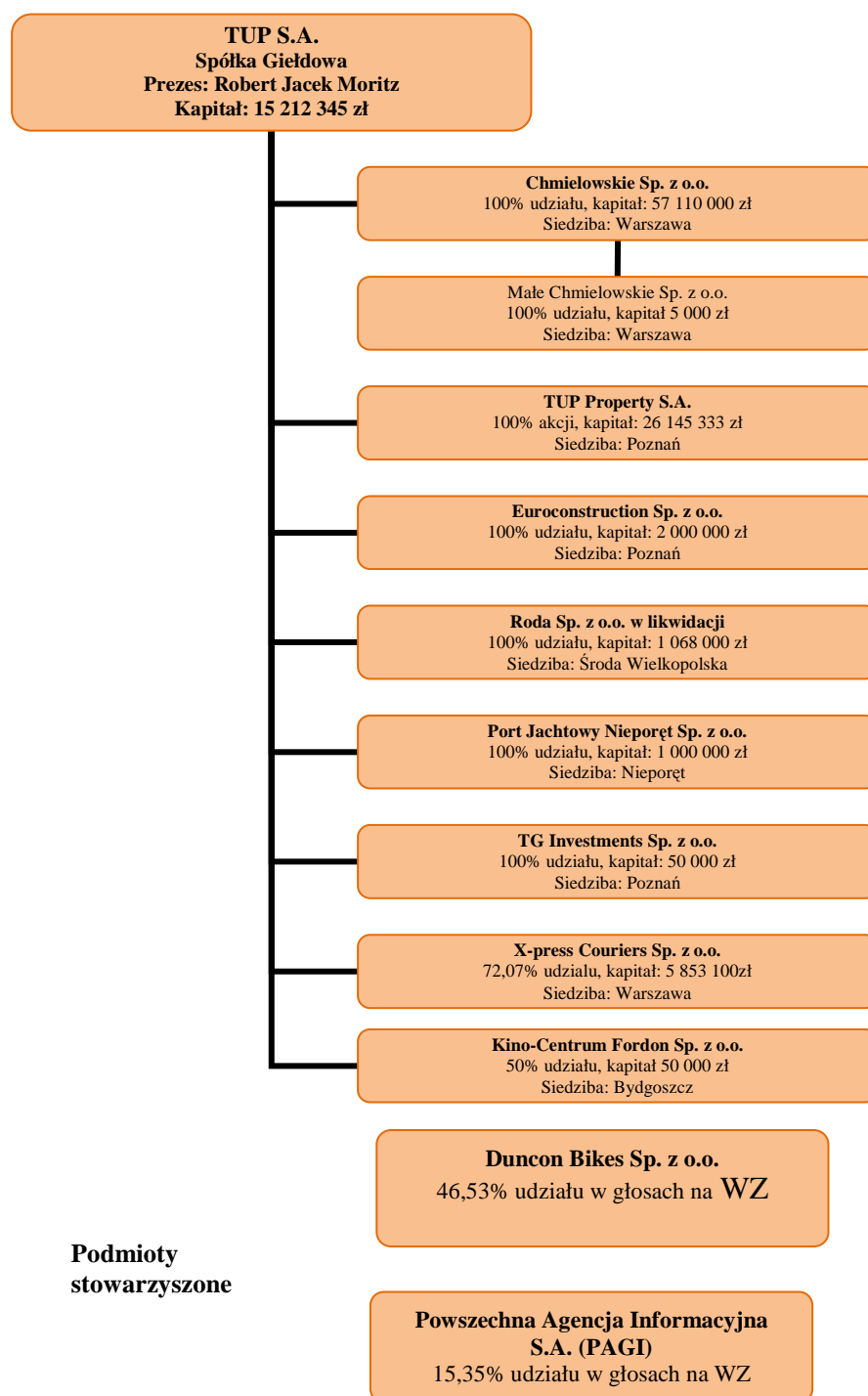
2.3. Podstawowy przedmiot działalności:

TUP jest inwestorem finansowym. Działalność firmy polega na przejmowaniu lub tworzeniu firm o dużym potencjale wzrostu oraz wspieraniu ich kapitałem i doświadczeniem menedżerskim. Spółka skupia się zatem na łączeniu działalności inwestycyjnej i doradczej. Celem działania TUP jest kreowanie wartości podmiotów w które inwestuje, poprzez przekształcenie ich w atrakcyjne, nowoczesne i dochodowe przedsięwzięcia.

Spółki znajdujące się w portfelu inwestycyjnym TUP stanowią jego aktywa.

W związku z tym zysk osiągnięty w TUP jest odzwierciedleniem poczynionych inwestycji oraz wyników zrealizowanych przez spółki zależne i stowarzyszone, widocznych w wycenie akcji lub udziałów tych spółek.

W dniu bilansowym portfel inwestycyjny TUP był następujący:



Podmioty stowarzyszone:

Polska Agencja Informacyjna PAGI S.A. – TUP S.A. posiada 23,95% udziału w kapitale i 15,35% udziału w głosach na WZ

Duncon Bikes Sp. z o.o. – TUP S.A. posiada 46,53% udziału w kapitale i głosach na WZ

2.4. Zaangażowanie kapitałowe w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Zestawienie prezentuje bezpośredni/pośredni charakter dominacji i zaangażowania kapitałowego w poszczególnych jednostkach zależnych oraz spółkach stowarzyszonych.

Nazwa Spółki	Wartość akcji/udziałów wg cen nabycia w zł	Wartość bilansowa akcji/udziałów w zł na dzień 31.12.2010r.	Podmiot dominujący	Posiadany % kapitału zakładowego
Chmielowskie Sp. z o.o.	57 110 000,00	87 469 000,00	TUP S.A.	100%
TUP Property S.A.	31 568 104,82	80 534 695,82	TUP S.A.	100%
Euroconstruction Sp. z o.o.	8 438 364,79	0,00	TUP S.A.	100%
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	1 458 737,00	0,00	TUP S.A.	100%
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	1 042 677,50	0,00	TUP S.A.	100%
TG Investments Sp. z o.o.	65 000,00	25 150,05	TUP S.A.	100%
X-press Couriers (dawniej Data Logistics) Sp. z o.o.	9 117 220,35	6 310 453,56	TUP S.A.	72,07%
			Pozostali udziałowcy	27,93%
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.	25 000,00	14 582,88	TUP S.A.	50%
			Miasto Bydgoszcz	50%
PAI PAGI S.A.	746 343,56	1 561 256,51	Northern Lights Sp. z o.o.,- podmiot dominujący wraz z innymi podmiotami	23,95%
Duncon Bikes Sp. z o.o.	257 464,80	0,00	Prywatni udziałowcy	53,47%
			TUP S.A.	46,53%

2.5. Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta

Zarząd

W 2010 r. jak i latach poprzednich funkcję Prezesa Zarządu pełnił Pan Robert Jacek Moritz.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza TUP pracowała w 2010 r. w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej: Lesław Moritz

V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej: Erwin Plichciński

Sekretarz Rady Nadzorczej: Władysław Sobański

Członek Rady Nadzorczej: Piotr Stobiecki

Członek Rady Nadzorczej: Wojciech Babicki – do 12 maja 2010r.

Członek Rady Nadzorczej: Hubert Norek – od 12 maja 2010r.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej miały miejsce w związku ze złożeniem rezygnacji przez Członka Rady Nadzorczej, Pana Wojciecha Babickiego. Rada Nadzorcza na

posiedzeniu w dniu 12 maja 2010r. dokooptowała do Rady Nadzorczej Spółki Pana Huberta Norka.

III INFORMACJE NA TEMAT SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Sprawozdanie finansowe za rok 2010 zostało sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259 z 2009 r.) oraz Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) a także związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej.

3.2. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki w dniu 17 marca 2011 roku.

3.3. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

3.4. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2010 zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, w nie zmniejszonym istotnie zakresie.

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

IV SPRAWOZDANIE FINANSOWE

4.1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (dane narastające z rachunkiem kosztów w wariantcie kalkulacyjnym)			
Wyszczególnienie	Nota obj.	RZiS	
		2010-01-01 2010-12-31	RZiS 2009-01-01 2009-12-31
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	1	815	715
Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów	2	(17)	(123)
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY		798	592
Koszty sprzedaży	2	-	-
Koszty ogólnego zarządu	2	(4 261)	(5 867)
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY		(3 463)	(5 275)
Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych	3	-	-
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez RZiS	4	18 707	323
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	5	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	6	905	2 032
Pozostałe koszty operacyjne	7	(3 529)	(442)
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		12 620	(3 362)
Przychody finansowe	8	11 480	5 561
Koszty finansowe	9	(12 030)	(5)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		12 070	2 194
Podatek dochodowy bieżący	10	-	-
Podatek dochodowy odroczone	10	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ		12 070	2 194
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej		-	-
ZYSK (STRATA) NETTO		12 070	2 194
POZOSTAŁE DOCHODY			
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM		-	-
Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem		-	-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU		-	-
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM		12 070	2 194

17.03.2011
Data

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu

4.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa			
Wyszczególnienie		Bilans na dzień 2010-12-31	Bilans na dzień 2009-12-31
AKTYWA TRWAŁE		187 873	189 478
Rzeczowe aktywa trwałe	11	179	448
Nieruchomości inwestycyjne	12	1 345	-
Wartości niematerialne i prawne	13	31	140
Akcje i udziały	14	175 915	157 168
- w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności	14	1 561	503
Należności długoterminowe	15	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	16	7 720	29 561
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	2 683	2 161
Pozostałe aktywa trwałe	17	-	-
AKTYWA OBROTOWE		20 978	5 822
Zapasy	18	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	19	416	439
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	19	-	-
Pozostałe należności	19	16 129	43
Pozostałe aktywa finansowe	20	3 441	4 651
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	817	529
Rozliczenia międzyokresowe	22	175	160
AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY		-	-
Rzeczowe aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	23	-	-
Inne aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	23	-	-
Aktywa razem :		208 851	195 300

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa			
Wyszczególnienie		Bilans na dzień 2010-12-31	Bilans na dzień 2009-12-31
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		202 897	192 616
Kapitał podstawowy	24	15 212	15 212
Należne wpłaty na kapitał podstawowy i akcje własne		-	-
Kapitał zapasowy z emisji akcji		117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego		56 879	55 445
Kapitał zapasowy z dopłat wspólników		-	-
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego		906	1 935
Kapitał z aktualizacji wyceny		-	-
Kapitał rezerwowy		307	307
Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		12 070	2 194
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE		4 503	2 193
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	2 683	2 161
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	25	39	32
- w tym: długoterminowe		39	32
Pozostałe rezerwy	25	834	-
- w tym: długoterminowe		-	-
Oprocentowane kredyty i pożyczki	26	947	-
Inne zobowiązania finansowe	27	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	28	-	-
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE		1 451	491
Kredyty i pożyczki	26	5	-
Inne zobowiązania finansowe	27	-	3
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	29	184	319
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	29	-	-
Pozostałe zobowiązania	29	1 262	156
Przychody przyszłych okresów	30	-	13
ZOBOWIĄZANIA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	31	-	-
Pasywa razem :		208 851	195 300

17.03.2011
Data

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu

4.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepłyów pieniężnych (metoda pośrednia)			
Wyszczególnienie		RPP	RPP
		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		12 070	2 194
Korekty razem		(15 880)	(2 438)
Amortyzacja		386	447
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(18)	6
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(1 415)	(2 083)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		(16 197)	(1 940)
Zmiana stanu rezerw	32	3 643	1 015
Zmiana stanu zapasów	32	-	-
Zmiana stanu należności	32	(16 063)	310
Zmiana stanu zob.krótkot., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	32	972	(361)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	32	(2 830)	(548)
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem		-	-
Zapłacony podatek dochodowy		-	-
Inne korekty		15 642	716
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(3 810)	(244)
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		-	-
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych		-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(9)	(39)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(60)	-
Wpływy z wykupu aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności		4 488	-
Wydatki na nabycie instrumentów kapitałowych w jednostkach zależnych i stowarzyszonych		(39)	(3 000)
Pożyczki udzielone		(5 366)	(6 348)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		4 186	8 990
Otrzymane odsetki		629	1 309
Inne wpływy / (wydatki) inwestycyjne		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		3 829	912
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		1 033	-
Spłaty kredytów i pożyczek		-	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(3)	(13)
Dywidendy wypłacone		(761)	(761)
Odsetki zapłacone		-	(1)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		269	(775)
PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM		288	(107)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM		288	(107)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		529	636
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F +/- D), W TYM		817	529
- o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-

17.03.2011
Data

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu

4.4. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zestawienie zmian w kapitale własnym			
Wyszczególnienie		ZZwKW	ZZwKW
		2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
Kapitał podstawowy na początek okresu		15 212	15 212
Emisja akcji		-	-
Umorzenie akcji		-	-
Kapitał podstawowy na koniec okresu		15 212	15 212
Należne wpłaty na kapitał podstawowy, akcje własne na początek okresu		-	-
Należne wpłaty na kapitał podstawowy, akcje własne na koniec okresu		-	-
Kapitał zapasowy z emisji akcji na początek okresu		117 523	117 523
Kapitał zapasowy z emisji akcji na koniec okresu		117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego na początek okresu		55 445	48 595
Podział wyniku finansowego		1 434	6 850
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego na koniec okresu		56 879	55 445
Kapitał zapasowy z dopłat wspólników na początek okresu		-	-
Kapitał zapasowy z dopłat wspólników na koniec okresu		-	-
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego na początek okresu		1 935	1 219
Zwiększenia w okresie		303	716
Zmniejszenia w okresie		(1 332)	-
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego na koniec okresu		906	1 935
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu		-	-
Kapitał rezerwowy na początek okresu		307	307
Kapitał rezerwowy na koniec okresu		307	307
Kapitał z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń na początek okresu		-	-
Kapitał z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń na koniec okresu		-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek powiązanych na początek okresu		-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek powiązanych na koniec okresu		-	-
Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych na początek okresu		2 194	7 611
Wyplacone dywidendy		(761)	(761)
Przeniesienia na inne pozycje kapitałów własnych		(1 433)	(6 850)
Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych na koniec okresu		-	-
Wynik netto roku obrotowego przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		12 070	2 194
Kapitał własny na koniec okresu		202 897	192 616

17.03.2011
Data

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu

V NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

5.1. Przychody ze sprzedaży

1.1 - Przychody ze sprzedaży	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	794	715
Przychody ze sprzedaży - refaktury	21	-
Przychody ze sprzedaży materiałów	-	-
RAZEM PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	815	715

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

5.2. Koszty w układzie rodzajowym

2.1 - Koszty według rodzaju	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Amortyzacja	(386)	(447)
Zużycie materiałów i energii	(106)	(84)
Usługi obce	(1 493)	(1 909)
Podatki i opłaty	(33)	(40)
Wynagrodzenia	(1 641)	(2 956)
Świadczenia na rzecz pracowników	(375)	(271)
Pozostałe koszty rodzajowe	(227)	(160)
Wartość sprzedanych usług, materiałów - refaktury	(17)	(123)
RAZEM KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	(4 278)	(5 990)
Korekty:	-	-
RAZEM KOSZTY OPERACYJNE	(4 278)	(5 990)

Zgodnie z MSR 1 Spółka, prezentująca rachunek wyników w układzie funkcjonalnym (kalkulacyjnym), ujawnia dodatkowe informacje na temat kosztów w układzie rodzajowym.

Największe pozycje kosztowe stanowią usługi obce oraz wynagrodzenia.

5.3. Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych – nie występuje

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

4.1 Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych do wartości godziwych	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Wynik na zbyciu instrumentów	-	-
Wynik z przeszacowania instrumentów	18 707	323
Chmielowskie Sp. z o.o.	30 078	(204)
TUP Property S.A.	(12 642)	4 883
Euroconstruction Sp. Z o.o.	-	(2 500)
RODA Sp.zo.o.	-	(159)
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	-	(553)
X-Press Couriers Sp. z o.o. (dawniej Data Logistics Sp. z o.o.)	233	(994)
TG Investments Sp. z o.o.	(10)	(13)
Kino Centrum Fordon	(10)	-
PAGI S.A.	1 058	102
DUNCON Sp.z o.o.	-	(237)
RAZEM WYNIK	18 707	323

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

Na skutek połączenia Spółek TUP Property S.A. i System SL Sp. z o.o., na przeszacowanie wartości TUP Property na dzień 31.12.2009r. składa się wartość 5 818 tys. zł (TUP Property) i -935 tys. zł (System SL).

5.5. Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych – nie występuje

5.6. Pozostałe przychody operacyjne

6.1 - Pozostałe przychody operacyjne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Rozwiązanie rezerw	-	1 365
Odwrocenie odpisów aktualizujących, w tym:	901	369
- należności z tytułu dostaw i usług	901	369
Odpisanie zobowiązań przedawnionych	-	298
Inne	4	-
RAZEM POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	905	2 032

5.7. Pozostałe koszty operacyjne

7.1 - Pozostałe koszty operacyjne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Utworzenie odpisów aktualizujących, w tym:	(3 492)	(373)
- innych aktywów	(3 492)	(373)
Utworzenie odpisów aktualizujących aktywa finansowe inne niż należności z tytułu dostaw i usług	-	(49)
Darowizny	(20)	-
Inne	(17)	(20)
RAZEM POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	(3 529)	(442)

Istotną wartość stanowią utworzone odpisy aktualizujące, dokonane na pozostałych aktywach w wysokości 3 492 tys. zł. Spółka wyceniając swoje udziały poniżej wartości udziałów, dokonuje odpisu na pożyczkach udzielonych poszczególnym spółkom lub tworzy rezerwy krótkoterminowe.

5.8. Przychody finansowe

8.1 - Przychody finansowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Odsetki	3 275	2 145
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	13	-
Dywidendy otrzymane	8 139	3 416
Zysk na zbyciu wierzytelności	53	-
Aport	-	-
RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE	11 480	5 561

W 2010 r. TUP S.A. należną dywidendę ze spółki zależnej TUP Property S.A. rozliczyła z przejętą wierzytelnością spółki Modena Park Sp. z o.o.

Przychody finansowe odsetkowe pochodzą w przeważającej mierze z odsetek uzyskanych od pożyczek w wysokości 1 262 tys. zł oraz należności od Modena Park Sp. z o.o. w kwocie 1 897 tys. zł.

5.9. Koszty finansowe

9.1 - Koszty finansowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Odsetki	(30)	(2)
Utworzenie odpisów aktualizujących aktywa finansowe inne niż należności z tytułu dostaw i usług	(12 000)	-
RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE	(12 030)	(5)

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

5.10. Podatek dochodowy

10.1 - Podatek dochodowy - wyjaśnienie różnic między podatkiem obliczonym według stawki obowiązującej a podatkiem wykazanym	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM	12 070	2 194
Podatek dochodowy według stawki obowiązującej w okresie (19%)	(2 293)	(417)
Podatek od różnic trwałych między zyskiem bilansowym a podstawą opodatkowania	(452)	541
Podatek z tytułu kosztów stanowiących trwałą różnicę	(2 056)	(153)
Podatek z tytułu przychodów stanowiących trwałą różnicę	1 605	694
Podatek od różnic przejściowych nie uwzględnionych przy obliczaniu odroczonego podatku dochodowego	2 745	(124)
Rozwiązanie rezerw i odpisów aktualizujących	-	1
Nie utworzona rezerwa na ODPD (z tytułu wzrostu wartości udziałów, które będą realizowane poprzez wypłaty dywidendy)	2 745	(122)
Pozostałe różnice przejściowe nie uwzględnione w kalkulacji podatku dochodowego	-	(3)
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu finansowym	-	-

10.2 - Odroczonego podatek dochodowy	Okres bieżący		Okres porównywany	
	Stan na dzień	Wpływ na wynik	Stan na dzień	Wpływ na wynik
	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2009
Aktywa z tytułu ODPD	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość
Odsetki	1	1	-	-
Odpisy aktualizujące należności	-	-	-	-
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	41	7	34	(4)
Nie wypłacone wynagrodzenia i ZUS	-	-	-	(2)
Strata podatkowa	2 641	515	2 126	461
Zmniejszenie wartości inwestycji	-	-	-	-
Inne koszty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe	-	(1)	1	(6)
AKTYWA Z TYTUŁU ODPD RAZEM:	2 683	522	2 161	449
Rezerwa z tytułu ODPD	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość
Przeszacowanie aktywów finansowych	2 066	(164)	1 902	(372)
Naliczone, nie otrzymane odsetki	253	(10)	243	(88)
Amortyzacja podatkowa	-	-	-	27
Leasing	-	-	1	(1)
Wzrost wartości należności	361	(361)	-	-
Pozostałe	3	13	15	(15)
REZERWA Z TYTUŁU ODPD RAZEM:	2 683	(522)	2 161	(449)

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. Na dzień 31.12.2010 roku wartość rezerwy na podatek dochodowy jest szacowana w wysokości możliwych do realizacji aktywów na podatek odroczone (ponieważ najistotniejszym składnikiem tych aktywów są straty podatkowe, aby je rozliczyć w przyszłość należy sprzedać odpowiednią wartość udziałów i akcji).

5.11. Rzeczowe aktywa trwałe

11.1 - Rzeczowe aktywa trwałe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Urządzenia techniczne i maszyny	34	98
Środki transportu	6	41
Pozostałe środki trwałe	139	309
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE RAZEM:	179	448

11.2 - Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	390	166	728
Nabycia bezpośrednie	5	-	7
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	(8)	(3)	(1)
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	(17)	-	-
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	370	163	734,00
Wartość umorzenia na początek okresu	292	125	419
Zwiększenie amortyzacji za okres	68	33	177
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	(8)	(1)	(1)
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	(16)	-	-
Wartość umorzenia na koniec okresu	336	157	595
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-	-	-
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	34	6	139

11.3 - Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	397	162	725
Nabycia bezpośrednie	28	4	8
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	-	(5)
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	(35)	-	-
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	390	166	728
Wartość umorzenia na początek okresu	255	71	218
Zwiększenie amortyzacji za okres	72	54	205
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	(35)	-	(4)
Wartość umorzenia na koniec okresu	292	125	419
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-	-	-
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	98	41	309

5.12. Nieruchomości inwestycyjne

12.1 - Nieruchomości inwestycyjne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Mieszkania	1 345	-
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE RAZEM:	1 345	-

Nieruchomość inwestycyjna to mieszkanie przy ul. Hożej w Warszawie, które TUP S.A. odzyskała od jednego z kontrahentów za zaległe należności z tytułu dawniej prowadzonej działalności transportowej. Wpływ na wynik z tytułu odzyskanej należności wyniósł 595 tys. zł

Nieruchomość wyceniona została na dzień 26.05.2010r. przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego podejściem porównawczym, metodą korygowanej ceny średniej.

12.2 - Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	Mieszkania
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	
Nabycia bezpośrednie	1 345
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 345
Wartość umorzenia na początek okresu	
Wartość umorzenia na koniec okresu	-
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-
Wartość netto na koniec okresu	1 345

W poprzednim okresie sprawozdawczym Spółka nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych.

5.13. Wartości niematerialne i prawne

13.1 - Wartości niematerialne i prawne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Oprogramowanie komputerów	31	140
WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE RAZEM:	31	140

13.2 - Wartości niematerialne i prawne w okresie sprawozdawczym	Oprogramowanie
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	502
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	502
Wartość umorzenia na początek okresu	362
Zwiększenie amortyzacji za okres	109
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	471
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-
Wartość netto na koniec okresu	31

13.3 - Wartości niematerialne i prawne w poprzednim okresie sprawozdawczym	Oprogramowanie
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	502
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	502
Wartość umorzenia na początek okresu	246
Zwiększenie amortyzacji za okres	116
Wartość umorzenia na koniec okresu	362
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-
Wartość netto na koniec okresu	140

5.14. Akcje i udziały

14.1 - Akcje i udziały	Siedziba	Wartość bez pomniejszania o odpisy		% posiadanych udziałów/ % posiadanych głosów	
		31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Nazwa jednostki					
Chmielowskie Sp. z o.o.	Warszawa	57 110	57 110	100%	100%
TUP Property S.A.	Poznań	31 568	31 568	72%	72%
Euroconstruction Sp. z o.o.	Poznań	8 438	8 438	100%	100%
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	Środa Wielkopolska	1 459	1 459	100%	100%
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	Nieporęt	1 043	1 043	100%	100%
X-press Couriers Sp. z o.o. (dawniej Data Logistics Sp. z o.o.)	Warszawa	9 117	9 103	0%	0%
TG Investments Sp. z o.o.	Poznań	65	65	100%	100%
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.	Bydgoszcz	25	0	50%	50%
Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.	Warszawa	746	746	23,9%/15,2%	23,9%/15,2%
Duncon Sp. z o.o.	Kraków	257	257	100%	100%
Polkombi S.A.		2	2		
Razem wartość brutto		109 831	109 792		

14.2 - Przeszacowania posiadanych udziałów i akcji do wartości godziwej	Okres bieżący			Okres porównywany		
	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszacowania na koniec okresu	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszacowania na koniec okresu
Chmielowskie Sp. z o.o.	281	30 078	30 359	486	(204)	281
TUP Property S.A.	61 607	(12 642)	48 965	55 788	5 819	61 607
Euroconstruction Sp. z o.o.	(8 438)	-	(8 438)	(5 938)	(2 500)	(8 438)
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	(1 459)	-	(1 459)	(1 300)	(159)	(1 459)
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	(1 043)	-	(1 043)	(489)	(553)	(1 043)
X-press Couriers Sp. z o.o. (dawniej Data Logistics Sp. z o.o.)	(3 040)	233	(2 807)	(2 046)	(994)	(3 040)
TG Investments Sp. z o.o.	(30)	(10)	(40)	(16)	(13)	(30)
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.	-	(10)	(10)	-	-	-
Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.	(243)	1 058	815	(345)	102	(243)
Duncon Sp. z o.o.	(257)	-	(257)	(20)	(237)	(257)
Polkombi S.A.	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)
Razem wartość	47 377	18 707	66 084	46 117	1 260	47 377
Razem wartość bilansowa akcji i udziałów	175 915			157 168		

W dniu 31 marca 2010r. nastąpiło połączenie Data Logistics Sp. z o.o. i X-press Couriers Sp. z o.o. Po połączeniu Spółka istnieje pod nazwą X-press Couriers Sp. z o.o.

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

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

➤ **Metoda skorygowanych aktywów netto**

- Roda Sp. z o.o. w likwidacji

Wycena została dokonana metodą likwidacyjną przy założeniu braku kontynuacji działalności w 2011r. Zarząd oszacował wartość bieżącą kapitałów własnych Spółki na dzień wyceny na kwotę minus 1 787 tys. zł.

- Euroconstruction Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2009r. wycena została dokonana przy założeniu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz sprzedaży technologii budowy domów w lekkiej konstrukcji stalowej. W dniu 11 lutego 2010r. TUP S.A. i Euroconstruction Sp. z o.o. zawarły przedwstępną umowę przeniesienia praw do know-how budowy domów w lekkiej konstrukcji stalowej. Zawarcie umowy przyrzeczonej przeniesienia know-how do Spółki TUP miało nastąpić nie później niż 31 grudnia 2010r. Z dniem 31.12.2010r. Spółki zawarły aneks do

przedwstępnej umowy sprzedaży technologii, zgodnie z którym jej sprzedaż ma nastąpić do dnia 31 lipca 2011r.

Analizowana jest możliwość wykorzystania technologii w projekcie Eko Miasteczko Siewierz, realizowanym przez Chmielowskie Sp. z o.o.

Przy wycenie Spółki wzięto pod uwagę korektę rzeczowych aktywów trwałych oraz wartość w/w technologii.

Do wyceny przyjęto:

- o wartość kapitałów własnych na dzień wyceny -2 593 tys. zł
- o korektę aktywa odroczonego podatku dochodowego o kwotę - 1 591 tys. zł
- o wycenę w/w technologii na wartość 3 472 tys. zł (wartość rynkowa pomniejszona o odroczonego podatek dochodowy), oszacowaną metodą dochodową, uwzględniając 30% dyskonto z tytułu braku płynności; poprzednio przyjęte dyskonto wynosiło 15%. Spowodowało to obniżenie wartości technologii o 947 tys. zł

Po uwzględnieniu powyższych założeń Zarząd wycenił podmiot na wartość -712 tys. zł

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

- X-press Couriers Sp. z o.o.

Wycena została sporządzona w celu oszacowania wartości godziwej kapitałów własnych X-Press Couriers Sp. z o. o. przy założeniu oddania we franczyzę posiadanych punktów w Poznaniu oraz w Krakowie oraz sprzedaży agentom czterech punktów w Warszawie.

Przy sporządzeniu wyceny przyjęto następujące założenia:

- w celu ustalenia wartości przedsiębiorstwa X-Press Couriers wycenie poddano całą sieć sprzedaży spółki włącznie z punktami oddanymi we franczyzę oraz punktami agentów, po czym od otrzymanej wartości sieci odjęto zdyskontowaną na moment wyceny kwotę niezbędną do poniesienia w roku 2015 w związku z wykupem punktów franczyzobiorców i agentów, skalkulowaną na bazie warunków zawartych w umowach z poszczególnymi jednostkami,
- wycena została wykonana na bazie budżetu na lata 2011 – 2015 sporządzonego przez X-press Couriers,
- założono spłatę zobowiązań leasingowych zgodnie z harmonogramem oraz spłatę kredytów od połowy 2011 r.,
- prognozę kapitału obrotowego netto sporządzono na podstawie historycznych okresów rotacji,
- wartość WACC w 2011 roku została przyjęta jako średnia z następnych lat prognozy (wartość docelowa),
- prognozę inflacji przyjęto na bazie raportu Ministerstwa Finansów,
- zgodnie z ostrożnym podejściem do wyceny beta delewarowana przyjęta została na poziomie równym 1,
- obliczona wartość podatku dochodowego uwzględnia rozliczenie straty z lat ubiegłych.

Wyceny dokonano w oparciu o 5-letnią prognozę wyników przedsiębiorstwa (lata 2011-2015) oraz przy założeniu wzrostu przepływów pieniężnych po okresie szczegółowej prognozy na poziomie 0,0%. Podsumowanie wyceny i najistotniejszych założeń prezentuje poniższa tabela:

dane w tys. zł	2011-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31	Wartość rezydualna
FCFF	118	597	883	1 403	1 903	14 852
D/E	0,47	1,39	0,37	0,11	0,02	0,02
Beta lewarowana	1,38	2,13	1,3	1,09	1,02	1,02
Koszt kapitału własnego	15,37%	20,19%	14,82%	13,47%	13,00%	13,00%
Koszt kapitału obcego	6,57%	6,57%	6,57%	6,57%	6,57%	6,57%
WACC	12,31%	11,54%	12,25%	12,64%	12,82%	12,82%
Długość okresu	0,9	1	1	1	1	
Współczynnik dyskontujący	0,9	0,8	0,72	0,64	0,56	0,56
PV(FCFF)	106	480	633	893	1 074	8 378

Obliczenia i korekty w tys. zł	
Wyszczególnienie	Wartość
Stopa g	0,00%
Suma PV(FCFF)	11 563
Zadłużenie netto	1 238
Aktywa nieoperacyjne	0
Dyskonto z tyt. płynności	0%
Premia za kontrolę	0%
Wartość sieci X-press	10 325
Cena wykupu punktów franczyzobiorców i agentów w roku 2015 zdyskontowana na moment wyceny	1 569
Wycena X-press Couriers Sp. z o.o.	8 756

Zgodnie z przyjętymi założeniami wartość przedsiębiorstwa wyznaczona została na 8 756 tys. zł. Ponieważ TUP S.A. posiada 72,07% udziałów Spółki X-press Couriers, wartość spółki w księgach TUP S.A. wynosi 6 311 tys. zł

- Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.

Wycena została dokonana przy założeniu kontynuacji działalności.

Wycenę sporządzono przy uwzględnieniu:

- Prognoza wyników w okresie 5 lat (od 2010 do 2015) plus uwzgl. wart. rezydualnej
- Prowadzenie działalności na terenie dzierżawionym od Gminy Nieporęt przez okres prognozowany
- Wzrost przychodów w roku 2011 o 12% a następnie o 3% corocznie tytułem inflacji
- Wzrost kosztów operacyjnych w 2011 o 4% a nast. indeksacja o 3% corocznie tytułem inflacji
- Stopa dyskonta 15,07% w okresie trwania umowy dzierżawy terenu od Gminy
- Zwiększenie dyskonta o 3% w okresie nie gwarantowanym umową z Gminą

Szczegółowe założenia przyjęte przy sporządzeniu wyceny obejmowały:

dane w tys. zł	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Przychody	1 558	1 75	1 807	1 861	1 917	1 974
Koszty	-1 795	-1 670	-1 728	-1 765	-1 818	-1 867
Zysk netto	-237	84	78	96	98	108
EBIDTA	121	388	368	375	388	387
Stopa dyskonta	15,07%	15,07%	15,07%	18,07%	18,07%	18,07%
Zdysk.EBITDA	-44	-162	278	228	196	137
NPV (obl. metodą FCFF):	1 494					
Korekta o zadłużenie	- 2 201					
Wartość Spółki dla TUP S.A.	-709					

- Powszechna Agencja Informacyjna S.A.

Spółka sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z UoR, na podstawie którego sporządzono wycenę i takie dane ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

W I półroczu 2010r. Zarząd PAGI S.A. zlecił sporządzenie wyceny Spółki niezależnemu zewnętrznemu doradcy na potrzeby planowanej emisji i sprzedaży akcji oraz debiutu na rynku NewConnect.

Wyceny dokonano przy zastosowaniu dwóch metod: mnożnikowej i porównań rynkowych. Do wyceny Spółki w księgach TUP S.A. zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny przyjęto najniższą wartość jaką określono w wycenie, tj. przyjęto wartość powstałą z wyceny metodą mnożnikową P/E w wysokości 6 532 tys. zł

Na podstawie przyjętej wartości wyceny, wartość Spółki PAGI S.A. w księgach rachunkowych TUP S.A. wynosi 1 561 256,51 zł (wartość tą otrzymano z mnożenia wartości Spółki PAGI S.A. z wyceny metodą mnożnikową i udziału który TUP S.A. posiada w Spółce PAGI S.A., tj. 23,9%).

Zarząd TUP S.A. podtrzymuje przyjętą w I półroczu 2010r. wartość wyceny spółki PAGI S.A. w księgach rachunkowych Spółki.

➤ Wycena do wartości kapitałów netto

Metodę tą wykorzystano przy wycenie Chmielowskie Sp. z o.o., TUP Property Sp. z o.o. oraz TG Investments Sp. z o.o. i Duncon Bikes Sp. z o.o.

Spółki Chmielowskie i TUP Property jako właściciele nieruchomości wyceniane są do wartości godziwej poprzez wycenę posiadanych nieruchomości.

➤ Wycena nieruchomości

Zarząd spółki zależnej TUP Property sporządził we własnym zakresie wycenę nieruchomości na dzień 31 grudnia 2010 r. metodą dochodową, wykorzystując projekcję przepływu środków pieniężnych z nieruchomości zdyskontowaną współczynnikiem dyskonta wynikającym z aktualnych warunków rynkowych i warunków konkretnej nieruchomości przyjmując jako parametry wejściowe wyceny:

- a) strumień przychodów z najmu wynikający z umów najmu obowiązujących na dzień wyceny
- b) rezerwę na przewidywane koszty remontów oraz zarządzania nieruchomościami w wysokości 3% przychodu
- c) współczynnik dyskonta indywidualnie dobrany dla każdej nieruchomości:
 - od 8,0% - dla nieruchomości o przeznaczeniu handlowym
 - do 13,50% - dla nieruchomości o przeznaczeniu produkcyjnym

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

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

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

Nakłady poniesione na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Bartyckiej 26 zostały wycenione w analogiczny sposób jak pracujące nieruchomości inwestycyjne, z tą jednak różnicą, że od przychodów operacyjnych zostały odjęte koszty eksploatacyjne oraz kwota rocznego czynszu dzierżawnego, należnego właścicielowi nieruchomości Budexpo Sp. z o.o. Umowa dzierżawy z Budexpo Sp. z o.o. została zawarta na czas nieokreślony z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą ze stron za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Dodatkowo, w związku z tym, że umowa dzierżawy z Budexpo Sp. z o.o. została zawarta na czas nieokreślony ze stosunkowo krótkim okresem wypowiedzenia, do wyceny nakładów zastosowano podwyższoną stopę kapitalizacji, związaną ze specyficznym ryzykiem wypowiedzenia umowy w okresie 12 miesięcy. Zmiana dotycząca sposobu ustalania stopy kapitalizacji dla poniesionych nakładów nastąpiła wskutek ograniczenia zakresu badania sprawozdania finansowego za rok 2009 przez audytora a wprowadzona została w celu lepszego odzwierciedlenia ryzyka, które wiąże się z uzyskiwaniem przychodów z nieruchomości posadowionej na dzierżawionym gruncie.

W związku z planowanym rozwiązaniem spółki Roda Sp. z o.o., wyłącznego najemcy nieruchomości położonej w Środzie Wlkp. przy ul. Małej Klasztornej, wartość w/w nieruchomości oszacowana została przez niezależnego rzeczoznawcę.

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

Wycena nieruchomości dokonana na dzień 31.12.2010 r. wykazała spadek wartości portfela o 5,2 mln zł.

Zmiana wartości nieruchomości została spowodowana następującymi czynnikami:

- zmniejszeniem przychodów z najmu z City Point Tychy,
- spadkiem kursu euro
- przewidywanym zmniejszeniem przychodów z najmu z nieruchomości w Łąncucie,
- podwyższeniem stóp kapitalizacji zgodnie ze stosowanym modelem wyceny dla nieruchomości w Łąncucie,
- wzrostem wyceny gruntu położonego w Katowicach przy ul. Bażantów, którego część przeznaczono zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego pod budowę pawilonu handlowego,
- obniżeniem stóp kapitalizacji zgodnie ze stosowanym modelem wyceny dla nieruchomości w Gdańsku, Katowicach przy ul. Uniwersyteckiej, Zabrze i Pruszkowie,

Najbardziej przeceniona została galeria handlowa City Point w Tychach (- 9,3 mln zł w porównaniu do 2009r.). Wynika to z obniżenia stawek czynszu w konsekwencji renegotjacji umów z najemcami, a także spadku kursu Euro. W trzecim kwartale 2010r. zostały odnowione, kończące się w tym okresie, umowy najmu z jedenastoma najemcami, z których przychody stanowią ponad 30% całości przychodów City Point w Tychach. W związku ze spadkiem obrotów w handlu detalicznym w 2010 roku oraz ogólną tendencją rynkową do obniżania stawek czynszu umowy te zostały zawarte przy stawkach niższych w stosunku do poprzednio obowiązujących.

W ciągu następnego roku obrachunkowego wygasa umowa najmu zawarta z Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. dla nieruchomości w Łąncucie. Umowa ta nie została odnowiona do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, w związku z powyższym dla wyceny w/w nieruchomości przyjęto możliwe do osiągnięcia w chwili obecnej rynkowe stawki czynszu – w rezultacie obniżono wartość nieruchomości w Łąncucie o 780 tys. zł.

Obniżenie wartości nieruchomości spowodowane spadkiem kursu euro jest częściowo kompensowane poprzez zmniejszenie zadłużenia z tytułu kredytu zaciągniętego w euro.

Adres i rodzaj obiektu	Stopa kapitalizacji 31.12.2010	Wycena 31.12.2010	Stopa kapitalizacji 31.12.2009	Wycena 31.12.2009	Różnica
Komercyjne					
Tychy, Al. Jana Pawła II 16/18 - galeria handlowa	7,90%	45 042	7,90%	54 436	-9 394
Katowice ul. Uniwersytecka 12	7,90%	7 094	8,00%	6 682	412
Kołobrzeg, ul. Wojska Polskiego 5	8,60%	4 701	8,60%	4 857	-156
Łañcut ul. Piłsudskiego 52	8,90%	1 135	8,60%	1 914	-779
Nowy Sącz ul. Batalionów Chłop. 25	8,80%	4 210	8,80%	4 251	-41
Ostrzeszów ul. Sportowa 1	8,60%	1 508	8,60%	1 550	-42
Syców ul. Kolejowa 1	8,60%	1 597	8,60%	1 643	-46
Warszawa, ul. Belgradzka 18	7,80%	3 090	7,80%	3 207	-117
Warszawa, ul. Bartycka 26***	14,11%	3 006	14,11%	2 967	39
Zabrze ul. Wolności 480	8,70%	5 488	8,80%	5 555	-67
Głuchowo ul. Komornicka 16	9,10%	3 482	9,10%	3 493	-11
suma		80 353		90 555	-10 202
Biurowe					
Gdańsk ul. Jana Pawła II 20	8,50%	14 396	8,80%	12 841	1 555
Ożarów ul. Konotopska 4	8,70%	6 748	8,70%	7 234	-486
suma		21 144		20 075	1 069
Logistyczne					
Katowice ul. Bażantów 35	8,60%	20 836	8,60%	21 186	-350
Pruszków, ul. Traktowa 6	9,40%	8 440	9,80%	7 786	654
suma		29 276		28 972	304
Produkcyjne					
Środa Wlkp. ul. Mała Klasztorna 3	-	1 327	13,50%	719	608
Pozostałe					
Będzin, ul. Zwycięstwa 12 -lokal użytkowy	-	796	-	793	3
Katowice ul. Bażantów 35 (dz. niezabud.)	-	11 490	-	8 811	2 679
Głuchowo ul. Komornicka 16, park	-	2 660	-	2 589	71
Środa Wlkp. Jażdżewskiego - dz.zabudowana	-	754	-	750	4
Pruszków, ul. Przejazdowa 17 (dz.niezabudowana)	-	4 577	-	4 496	81
Gajęc (dz.niezabudowana)	-	561	-	503	58
Zakroczym, Poligon	-	3 870	-	3 713	157
suma		24 708		21 655	3 053
RAZEM		156 808		161 976	-5 168

*** W wyniku korekty błędu w wycenie nieruchomości przy ul. Bartyckiej wartość tej nieruchomości na dzień 31.12.2009r. wynosi 2 967 tys. zł . Przed korektą wartość ta wynosiła 4 984 tys. zł. Zmianie uległa także stopa kapitalizacji wykorzystana przy wycenie, która przed korektą wynosiła 8,40% natomiast po korekcie wynosi 14,11%. W związku z tym różnica wartości nieruchomości na koniec 2010r. w porównaniu z rokiem 2009 zmniejszyła się o 5,2 mln zł a nie jak przed korektą roku 2009 o 7,2 mln zł.

➤ Wycena nieruchomości Chmielowskie Sp. z o.o.

Głównym aktywem spółki jest nieruchomość o powierzchni 119,69 ha pod Siewierzem, na której realizowany jest projekt budowy ekologicznego miasta. W celu wypracowania strategii współpracy pomiędzy Urzędem Miasta i Gminy Siewierz, a firmą Chmielowskie Sp. z o.o. w ramach realizacji projektu Eko-Miasteczko 29 kwietnia 2010 roku podpisane zostało porozumienie inwestycyjne definiujące zobowiązania stron. Podpisanie porozumienia stanowiło warunek uchwalenia przez Radę Miasta i Gminy Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla nieruchomości w Siewierzu.

W dniu 24 czerwca 2010r. Rada Miasta i Gminy Siewierz uchwaliła Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla 46,20 ha ze 119,69 ha jakie posiada Spółka. W wyniku prac projektowych oraz badania niezależnego rzeczoznawcy zweryfikowany został obszar gruntów objętych MPZP. W toku prac ustalono, że część działek będących w posiadaniu firmy Chmielowskie Sp. z o.o. objętych zostało Planem tylko w części, dlatego też spółka podaje do wiadomości, że grunty objęte MPZP mają powierzchnię 46,20 ha, a ich ostateczna wielkość zostanie określona przez geodetę, który do sierpnia 2011r. ma dokończyć proces podziału działek i wydzielenia dróg publicznych zgodnie z MPZP. Teren ten obejmuje zasięgiem Fazę I A i B planowanej inwestycji poza MPZP pozostał obszar Faza II (48,18 ha) oraz Fazy III (25,31 ha). Uchwała o MPZP

została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 149 w dniu 10 sierpnia 2010r. i jest prawomocna.

Podsumowując prace strategiczne i projektowe z 2010 roku firma zleciła wycenę nieruchomości niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu. Celem opinii było określenie wartości godziwej nieruchomości przy założeniu, iż zrealizowana zostanie inwestycja „Eko-miasteczko Siewierz”. Rzeczoznawca przygotował operaty szacunkowe dla nieruchomości bazując na strategii przedstawionej przez Chmielowskie sp. z o.o., która zakłada realizację projektu Eko-Miasteczko poprzez;

- przygotowanie pod inwestycję, a następnie budowę ok. 300 jednostek mieszkalnych na terenie 8,83 ha z 46,20 ha objętych MPZP (Faza I A) w latach 2011-2015 – teren pozostaje w pozycji zapasy. Nieruchomości wykazane w pozycji zapasy wycenione zostały na dzień 31.12.2010 na kwotę 7 695 tys. zł

- przeniesienie 37,37 ha terenów objętych MPZP (Faza IB) oraz 73,49 ha terenów pozostających poza obszarem Planu (Fazy II i III) do pozycji inwestycje zgodnie z zapisami MSR 40 par. 7 i 8, z uwagi na fakt, że Zarząd planuje utrzymywać grunt w posiadaniu ze względów długoterminowego wzrostu wartości. Strategia rozwoju projektu na tym terenie zostanie przyjęta bazując na doświadczeniach płynących z realizacji Fazy IA, przy założeniu parametrów zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego całość nieruchomości należącej do Chmielowskie Sp. z o.o. oraz MPZP uchwalonego dla jej części. Wartość 119,69 ha nieruchomości należących do Chmielowskie Sp. z o.o. wg wyceny rzeczoznawcy wynosi 99 236 tys. zł.

Zgodnie z powyższym Spółka dokonała aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnej na 31 grudnia 2010 roku i ujęła w księgach zysk w kwocie 27 800 tys. zł (po pomniejszeniu o podatek odroczony) oraz skorygowała wartość aktywów netto spółki o kwotę 2 398 tys. zł. Informacje na temat wyceny zostały zaprezentowane w notcie objaśniającej nr 14.2 do jednostkowego sprawozdania finansowego.

Wybór podejścia i metody wyceny nieruchomości Spółki Chmielowskie

a) Dla określenia wartości rynkowej 46,20 ha nieruchomości objętej Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzeni wycenę przeprowadzono w podejściu mieszanym, przy zastosowaniu metody pozostałościowej.

„Wyboru podejścia oraz metody i techniki szacowania wartości nieruchomości dokonano uwzględniając w szczególności:

- cel wyceny
- rodzaj i położenie nieruchomości
- przeznaczenie w planie miejscowym
- stan zagospodarowania nieruchomości, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej
- dostępne dane o cenach, dochodach i cechach podobnych nieruchomości.

Dla określenia wartości rynkowej wycenę przeprowadzono w podejściu mieszanym, przy zastosowaniu metody pozostałościowej.

Stosowanie metody pozostałościowej w podejściu mieszanym, jest uzasadnione zwłaszcza w przypadku gdy zostaną łącznie spełnione warunki:

- 1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego,
- 2) znany jest rodzaj i zakres projektowanych robót,

3) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnione są dane odwzorowujące stan rynku.

Ponieważ :

- obecny stan rynku lokalnego nie pozwala na oszacowanie wartości rynkowej w podejściu porównawczym – brak transakcji nieruchomościami podobnymi, czyli porównywalnymi zwłaszcza ze względu na cechy fizyczne i przeznaczenie
 - nieruchomość w obecnym stanie zagospodarowania nie przynosi dochodu a więc nie można przeprowadzić wyceny w podejściu dochodowym
- wybrano podejście mieszane, metodę pozostałościową.

Również fakt, że nieruchomość będąca przedmiotem wyceny stanowi grunt przeznaczony na cele inwestycyjne, oraz można określić rodzaj i zakres robót budowlanych zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowił przesłankę, iż do przeprowadzenia wyceny jest najwłaściwsze podejście mieszane i metoda pozostałościowa.

b) Procedura określenia wartości nieruchomości

Istotą metody pozostałościowej jest określenie wartości gruntu jako różnicy wartości nieruchomości oszacowanej według stanu po zakończeniu inwestycji, polegającej na wybudowaniu kompleksu budynków mieszkalnych, i przeciętnych kosztów budowy, z uwzględnieniem przeciętnych zysków inwestora, stosowanych na rynku nieruchomości podobnych.

Wartość nieruchomości po zakończeniu inwestycji określono w podejściu porównawczym. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Określenia wartości nieruchomości po zakończeniu inwestycji określono z uwzględnieniem parametrów technicznych i jakościowych budynków i lokali, zawartych w :

- miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- koncepcji architektonicznej Eko-miasteczko Siewierz,
- analizie chłonności terenu
- cen i informacji o transakcjach zawieranych na rynku lokalnym, jak również informacji o ofertach sprzedaży podobnych budynków i lokali na rynku regionalnym.

Obliczenia zostały przeprowadzone w cenach dzisiejszych, ceny te nie uwzględniają kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tymi transakcjami podatków i opłat.

Dzisiejsza wartość nieruchomości po zakończeniu inwestycji została określona w oparciu o zdyskontowaną na dzień dzisiejszy, wartość nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków mieszkalnych. Obliczenia dzisiejszej wartości przeprowadzono z uwzględnieniem :

- okresu realizacji poszczególnych etapów inwestycji
- stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualną średnią rentowność obligacji skarbowych średnioterminowych.

Koszty budowy kompleksu budynków wraz z infrastrukturą techniczną, obliczono w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową. Koszty

odtworzenia określono z uwzględnieniem funkcji użytkowych i parametrów technicznych, przyjętych dla projektowanego kompleksu budynków mieszkalnych i lokali. Obliczenia kosztów budowy projektowanych budynków i lokali, przeprowadzono w oparciu o:

- parametry techniczne zawarte w koncepcji architektonicznej Eko-miasteczko Siewierz,
- analizę chłonności terenu
- porozumienie zawarte pomiędzy Chmielowskie sp. z o.o. a Gminą Siewierz w sprawie budowy infrastruktury technicznej na obszarze objętym inwestycją
- ceny i informacje zamieszczone w powszechnie stosowanych katalogach i cennikach robót i obiektów inwestycyjnych, publikacjach specjalistycznych

Dzisiejszą wartość nieruchomości, czyli gruntu niezabudowanego, objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obliczono jako różnicę zdyskontowanej wartości nieruchomości według stanu po zakończeniu inwestycji i kosztów budowy tej inwestycji.

Zgodnie z przyjętą procedurą oszacowano wartość rynkową nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową. Wartość nieruchomości obliczono jako zdyskontowaną na dzień dzisiejszy przyszłą wartość nieruchomości po zakończeniu inwestycji, tzn. zabudowaną kompleksem budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych z częścią usługowo-handlową, pomniejszoną o przeciętne koszty realizacji inwestycji, stosowane na rynku nieruchomości podobnych.

Na wszystkich etapach obliczeń, uwzględnione zostały dane odwzorowujące lokalny rynek nieruchomości, a wszystkie ceny są cenami netto.”

c) Dla określenia wartości rynkowej 73,49 ha nieruchomości pozostających w zakresie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego lecz poza obszarem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjęto podejście porównawcze.

Dzisiejsza wartość nieruchomości po zakończeniu projektu została określona w oparciu o zdyskontowaną na dzień dzisiejszy przyszłą wartość obliczoną jako sumę wartości poszczególnych działek budowlanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i usługi zgodnie z założeniami Studium. „Obliczenia dzisiejszej wartości przeprowadzono z uwzględnieniem okresu realizacji oraz stopy dyskontowej odzwierciedlającej średnią rentowność obligacji skarbowych średnioterminowych powiększono ryzyko związane z odległym horyzontem czasowy. Na wszystkich etapach obliczeń, uwzględnione zostały dane odwzorowujące lokalny rynek nieruchomości, a wszystkie ceny są cenami netto”.

5.15. Należności długoterminowe – nie występują

5.16. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

16.1 - Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	Okres bieżący			Okres porównywany		
	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Specyfikacja						
Pożyczki udzielone	10 484	2 764	7 720	25 145	-	25 145
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	4 416	-	4 416
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE RAZEM:	10 484	2 764	7 720	29 561	-	29 561

5.17. Pozostałe aktywa trwałe – nie występują

5.18. Zapasy - nie występują

5.19. Należności

19.1 - Należności	Okres bieżący			Okres porównywany		
	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Należności z tytułu dostaw i usług	513	97	416	439	-	439
Pozostałe należności	28 129	12 000	16 129	43	-	43
RAZEM NALEŻNOŚCI:	28 642	12 097	16 545	482	-	482

Kwota pozostałych należności dotyczy przede wszystkim wierzytelności pieniężnej stanowiącej drugą część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park. Kwota wierzytelności na dzień

24 czerwca 2010r. wynosiła 28 620 tys. zł. W dniu 24 czerwca 2010r. Modena Park Sp. z o.o. (dłużniczka, podmiot zależny od Opal Property Development S.A.) zawarła porozumienie z TUP Property S.A. oraz TUP S.A. Porozumienie dotyczyło terminów płatności wierzytelności, na podstawie którego Dłużniczka zapłaciła w dniu 14 lipca 2010r. kwotę 1 000 tys. zł. Pozostała część wierzytelności w kwocie 27 620 tys. zł powiększona o odsetki ma zostać zapłacona do dnia 11 czerwca 2011r.

TUP S.A. nabyła w/w wierzytelność od TUP Property S.A. na mocy zawartej w dniu 24 czerwca 2010r. umowy przeniesienia wierzytelności wraz z zabezpieczeniami na rzecz Spółki TUP.

Przeniesienie wierzytelności nastąpiło w zamian za zwolnienie TUP Property S.A. z należności wynikających z zawartych pomiędzy Spółkami umów pożyczek oraz dywidendy za rok 2009. TUP S.A. wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki Sprzedającej wynikające z Porozumienia. Porozumienie zostało zawarte na warunkach rynkowych.

TUP S.A. na w/w transakcji osiągnęła zysk w wysokości 1 338 tys. zł. Zysk ten nie został zaliczony do wyniku osiągniętego w I półroczu 2010r. Zgodnie z MRS 39 w bilansie, należność ta została wyceniona wg wartości godziwej na kwotę 28 129 tys. zł.

Różnica/zysk jest amortyzowana do końca terminu zapadalności należności.

Przeprowadzona przez Zarząd analiza sytuacji finansowej dłużniczki wskazuje, że na dzień przeprowadzenia analizy nie dysponuje ona płynnością, która pozwoli jej terminowo uregulować zobowiązanie. Zarząd zwraca uwagę, że terminowe uregulowanie wskazanej wyżej wierzytelności obarczone jest niepewnością dotyczącą możliwości pozyskania przez dłużniczkę dodatkowego finansowania, w tym od innych podmiotów z grupy kapitałowej, w której skład wchodzi dłużniczka.

W przypadku, gdyby dłużniczka nie pozyskała dodatkowego finansowania a nieruchomość zostałaby zbyta za cenę odpowiadającą bieżącej wartości rynkowej, strata Grupy Kapitałowej TUP wyniosłaby około 12 000 tys. zł (przy założeniu, że z nieruchomości w pierwszej kolejności zaspokoi się bank-kredytodawca dłużniczki). W ocenie Zarządu taki niekorzystny wariant rozwoju zdarzeń jest prawdopodobny, dlatego utworzono odpis aktualizujący wartość wierzytelności w wysokości 12 000 tys. zł.

5.20. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

20.1 - Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Okres bieżący			Okres porównywany		
	Specyfikacja	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące
Pożyczki udzielone	5 367	1 926	3 441	6 830	2 179	4 651
RAZEM POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE:	5 367	1 926	3 441	6 830	2 179	4 651

20.2 - Pożyczki udzielone na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość pożyczki	Saldo na dzień 31.12.2010	waluta
Euroconstruction Sp. z o.o.	4 685	3 067	TPLN
Chmielowskie Sp. z o.o.	3 005	3 360	TPLN
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	880	0	TPLN
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	2 008	1 494	TPLN
X-press Couriers(dawniej Data Logistics) Sp. z o.o.	1 210	1 253	TPLN
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.	60	61	TPLN
Duncon Bikes Sp. z o.o.	162	167	TUSD*
Duncon Bikes Sp. z o.o.	2 043	1 911	TPLN
Pan Kamil Klinowski	42	15	TPLN
Pan Piotr Dunin	89	0	TPLN

*Wartość pożyczki w USD po przeliczeniu na PLN na dzień 31.12.2010r. wynosi 472 054,77

5.21. Środki pieniężne

21.1 - Środki pieniężne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Środki pieniężne w kasie	-	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	817	529
Pozostałe środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-
RAZEM ŚRODKI PIENIĘŻNE:	817	529
- w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

5.22. Rozliczenia międzyokresowe aktywne

22.1 - Rozliczenia międzyokresowe aktywne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Przedpłacone ubezpieczenia	38	34
Przedpłacone usługi informatyczne	1	2
Prenumeraty	10	4
Przedpłacone prace projektowe	126	120
RAZEM ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE:	175	160

5.23. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży – nie występują

5.24. Kapitał własny

24.1 - Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień	
	31.12.2010	31.12.2009
Seria A-uprzywilejowane	1 607 567	1 607 567
Seria A - zwykłe	1 922 233	1 922 233
Seria B	2 000 000	2 000 000
Seria C	2 805 425	2 805 425
Seria D	1 377 120	1 377 120
Seria F	5 500 000	5 500 000
Razem:	15 212 345	15 212 345

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

24.3 - Zysk na akcję i rozwodniony zysk na akcję	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Zysk netto za rok obrotowy (w tys. zł)	12 070	2 194
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w prawach do dywidendy	15 212 345	15 212 345
Zysk na jedną akcję zwykłą (w tys. zł)	0,79	0,14
Średnia ważona przewidywana liczba akcji zwykłych	15 216 933	15 212 345
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w złotych)	0,79	0,14

24.4 - Wartość księgową na akcję i rozwodniona wartość księgową na akcję	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Wartość księgową (w tys. zł)	202 897	192 616
Liczba akcji zwykłych	15 212 345	15 212 345
Wartość księgową na jedną akcję zwykłą (w tys. zł)	13,34	12,66
Przewidywana liczba akcji zwykłych	15 216 933	15 212 345
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję zwykłą (w złotych)	13,33	12,66

5.25. Rezerwy

25.1 - Rezerwy długoterminowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Długoterminowe		
Rezerwy na odprawy emerytalne i inne świadczenia pracownicze	39	32
RAZEM REZERWY DŁUGOTERMINOWE:	39	32
Krótkoterminowe		
Pozostałe rezerwy	834	-
RAZEM REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	834	-

25.2 - Rezerwy długoterminowe - zmiany stanu	Okres bieżący
	Świadczenia pracownicze
Wartość rezerwy na początek okresu sprawozdawczego	32
Utworzenie	39
Wykorzystanie	-
Rozwiązanie	(32)
Wartość rezerwy na koniec okresu sprawozdawczego	39
Wartość rezerwy na początek poprzedniego okresu sprawozdawczego	25
Utworzenie	32
Wykorzystanie	-
Rozwiązanie	(25)
Wartość rezerwy na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego	32

25.3 - Rezerwy krótkoterminowe - zmiany stanu	Okres bieżący	
	Świadczenia pracownicze	Pozostałe
Wartość rezerwy na początek okresu sprawozdawczego		
Utworzenie	-	834
Wykorzystanie	-	-
Rozwiązanie	-	-
Wartość rezerwy na koniec okresu sprawozdawczego	-	834
Wartość rezerwy na początek poprzedniego okresu sprawozdawczego		
Utworzenie	-	-
Wykorzystanie	-	-
Rozwiązanie	-	-
Wartość rezerwy na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego	-	-

Rezerwa dotyczy Roda Sp. z o.o. w likwidacji, której udziały wyceniono poniżej ich wartości.

5.26. Kredyty i pożyczki zaciągnięte

26.1 - Kredyty i pożyczki zaciągnięte na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
TUP Property S.A.	1 033	952	PLN	WIBOR 1M	31.12.2012
Razem kredyty i pożyczki	1 033	952	-	-	-

5.27. Inne zobowiązania finansowe – wartości nieznaczące

5.28. Pozostałe zobowiązania długoterminowe - nie występują

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

29.1 - Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	184	319
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	88	53
Pozostałe zobowiązania	1 120	-
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	-	36
Rezerwa na zaległe urlopy	36	43
Rozliczenia międzyokresowe oraz pozostałe zobowiązania	18	24
RAZEM ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE:	1 446	475

5.30. Przychody przyszłych okresów – wartości nieistotne

5.31. Zobowiązania zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży – nie występują

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

Niezgodności nie wystąpiły

5.33. Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego

33.1 - Przyszłe minimalne należności leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Do 1 roku	600	600
Od roku do 5 lat	1 800	1 800
Powyżej 5 lat	-	-
RAZEM NALEŻNOŚCI LEASINGOWE	2 400	2 400

Spółka dzierżawi pomieszczenia biurowe przy ul Zielnej w Warszawie.

5.34. Transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi

34.1 - Transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi nie objętymi konsolidacją za rok obrotowy	Objęte konsolidacją		
	Dominująca	Zależne	Inne powiązane
Sprzedaż netto (bez PTiU)	-	510	-
Zakupy netto (bez PTiU)	-	(24)	-
Przychody z tytułu odsetek	-	1 108	-
Koszty z tytułu odsetek	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	12 951	-
Pożyczki otrzymane	-	(951)	-
Należności krótkoterminowe	-	252	-
Należności długoterminowe	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	-	(7)	-
Zobowiązania długoterminowe	-	-	-

*Kwoty pożyczek zaprezentowano w wartościach brutto

** Nie wystąpiły transakcje nie objęte konsolidacją

Transakcje zawierane z podmiotami powiązаныmi mają charakter rynkowy.

5.35. Gwarancje i poręczenia udzielone

35.1 - Gwarancje i poręczenia udzielone	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Dla jednostek powiązanych	229 053	173 290
gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek	229 053	173 290
Dla pozostałych jednostek	-	2 000
gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek	-	2 000
RAZEM GWARANCJE I PORĘCZENIA UDZIELONE	229 053	175 290

Na dzień bilansowy obowiązują poniższe poręczenia kredytów udzielonych spółkom zależnym i stowarzyszonym:

- ✚ Poręczenia udzielone spółce TUP Property
 - poręczenie nieodnawialnego długoterminowego kredytu udzielonego Spółce przez DZ Bank Polska S.A. Wysokość poręczenia: do 40 600 tys. Euro
Termin: do 24 czerwca 2023r.
 - na podstawie aneksu z dnia 3 grudnia 2010r. nastąpiła zmiana waluty kredytu udzielonego przez BZ WBK. Wysokość poręczenia: 17 186 tys. Euro
Termin: do 31 grudnia 2015r.

- ✚ Na dzień 31 grudnia 2010r. obowiązywało także poręczenie udzielone spółce Roda
Wysokość poręczenia: do 200 000 zł
Termin: do 08.10.2013r.

5.36. Instrumenty finansowe według kategorii

36.1 - Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Aktywa finansowe	204 438	192 390
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	175 915	157 168
Pożyczki i należności własne wyceniane w zamortyzowanym koszcie	27 290	29 795
Należności własne wyceniane w nominale	416	482
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	4 416
Środki pieniężne	817	529
Zobowiązania finansowe	2 398	478
Zobowiązania wycenienie w zamortyzowanym koszcie	952	4
Zobowiązania handlowe i inne wyceniane w nominale	1 446	474

36.2 - Instrumenty finansowe - ryzyko stopy procentowej	Okres bieżący			Okres porównywany		
	Specyfikacja	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat
Oprocentowanie stałe:	-	-	-	-	-	-
Oprocentowanie zmienne:	3 441	7 720	-	4 651	29 561	-
Pożyczki udzielone	3 441	7 720	-	4 651	25 145	-
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-	4 416	-

36.4 - Instrumenty finansowe - ryzyko kredytowe	Okres bieżący			Okres porównywany		
	Ekspozycje obciążone ryzykiem kredytowym, które w ujęciu od jednego kontrahenta stanowią więcej niż:	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda
Należności własne niepodatkowe	-	30	151	10	191	237
Pożyczki udzielone	76	2 747	8 338	1 632	5 698	22 014
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-	-	4 416

Ujawnienia dotyczące wartości godziwej:

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

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

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

Spółka kontroluje ryzyko poprzez bieżący nadzór nad działalnością tych podmiotów zależnych

W spółce nie występują instrumenty objęte ryzykiem kredytowym istotnie przeterminowane.

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

37.1 - Wynagrodzenia kluczowego personelu Spółki bez Rady Nadzorczej otrzymane w Jednostce Dominującej	Okres bieżący			Okres porównywany		
	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Inne	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Inne
Członkowie Zarządu:				-	-	-
Robert Jacek Moritz	704	57	117	662	-	116

37.2 - Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane w Jednostce Dominującej	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Lesław Akeksander Moritz	45	36
Zenon Erwin Plichciński	39	30
Władysław Sobański	39	30
Wojciech Babicki	20	30
Andrzej Łyko	4	13
Piotr Stobiecki	35	18
Hubert Norek	19	-

37.3 - Wynagrodzenia członków kluczowego personelu Spółki otrzymane w Spółkach zależnych i stowarzyszonych	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Członkowie Zarządu:	500	543
Robert Jacek Moritz	52	109
Rafał Szydłowski	448	434
Członkowie Rady Nadzorczej :	33	32
Lesław Aleksander Moritz	13	12
Zenon Erwin Plichciński	10	10
Władysław Sobański	10	10

37.4 - Wynagrodzenia podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Za wykonanie przeglądu i badania sprawozdania finansowego	131	153
- w tym: jednostka dominująca	57	57
- w tym: jednostki zależne, stowarzyszone i współkontrolowane	74	96
Razem wynagrodzenie	131	153

5.38. Przeciętne zatrudnienie w etatach w jednostce

38.1 - Przeciętne zatrudnienie w etatach w jednostce	Na dzień	Na dzień
	31.12.2010	31.12.2009
Pracownicy fizyczni	-	-
Pracownicy umysłowi	16	17
Razem przeciętna liczba etatów	16	17

Informacja o segmentach działalności Spółki

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

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

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

VI ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

Można wyróżnić dwa rodzaje tych zdarzeń:

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

oraz

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

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

VII ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Ryzyko finansowe jest w sposób naturalny wpisane w działalność operacyjną TUP S.A. i spółek zależnych, ze względu na to, że istnieje silna zależność między ponoszonym ryzykiem a poziomem możliwego do osiągnięcia przychodu lub zwiększenia wartości ekonomicznej firmy.

Zarządzanie ryzykiem finansowym w Spółce i Grupie Kapitałowej oparte jest o ograniczanie ryzyka do akceptowanych poziomów w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, których poziom określa Rada Nadzorcza i Zarząd. Właściwe zarządzanie ryzykiem finansowym ma umożliwiać budowanie wartości firmy w długim okresie czasu.

Spółka stara się unikać niepotrzebnego ryzyka finansowego, definiowanego jako zmienność przepływów pieniężnych i ograniczać je poprzez właściwe procesy zarządcze.

Spółka dokłada wszelkich starań aby niwelować możliwości wystąpienia negatywnych skutków któregoś w niżej wymienionych ryzyk. Istotnym elementem jest obserwowanie rynku oraz prognozowanie możliwych scenariuszy w gospodarce, aby umożliwić spółkom elastyczne reagowanie na zmieniające się warunki oraz wyjście naprzeciw pojawiającym się potrzebom rynkowym.

W rozdziale zaprezentowano główne rodzaje ryzyk i niepewności wpływające na podmiot dominujący oraz podmioty zależne i stowarzyszone. Wymienione ryzyka mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową, płynność, a tym samym działalność poszczególnych spółek i mieć odzwierciedlenie w sytuacji podmiotu dominującego, który pełni rolę inwestora finansowego.

Spółka dokłada wszelkich starań aby niwelować możliwości wystąpienia któregoś z niżej wymienionych ryzyk. Istotnym elementem jest obserwowanie rynku oraz prognozowanie możliwych scenariuszy w gospodarce, aby umożliwić spółkom elastyczne reagowanie na zmieniające się warunki oraz wyjście naprzeciw pojawiającym się potrzebom rynkowym.

➤ Ryzyko spłaty należności

Ryzyko dotyczy terminowej płatności za sprzedaż projektów inwestycyjnych. Wystąpienie ryzyka może skutkować tworzeniem odpisów aktualizujących wartość należności, gdy występuje niepewność co do ich uregulowania.

W TUP S.A. ryzyko to dotyczy obecnie wierzytelności pieniężnej stanowiącej drugą część ceny za nieruchomości objętą projektem Modena Park.

Zarząd Spółki zwraca uwagę na niepewność dotyczącą terminowego uregulowania wierzytelności. Wynika to z analizy sytuacji finansowej dłużniczki, która wskazuje że nie dysponuje ona płynnością umożliwiającą płatność wierzytelności a dodatkowo istnieje niepewność co do pozyskania finansowania zewnętrznego na jej płatność. W związku z tym w przypadku gdyby nieruchomość została zbyta za cenę odpowiadającą jej bieżącej wartości rynkowej strata TUP S.A. wyniesie około 12 000 tys. zł (przy założeniu że z nieruchomości w pierwszej kolejności zostanie zaspokojony bank-kredytodawca dłużniczki). W ocenie Zarządu taka sytuacja jest prawdopodobna, dlatego utworzono odpis aktualizujący wartość wierzytelności w kwocie 12 000 tys. zł.

➤ Ryzyko inwestycyjne i płynności

Akwizycje i inwestycje, które mogą mieć miejsce w przyszłości niosą ryzyko powstania strat operacyjnych, wymagają znacznych zasobów finansowych. Powoduje to możliwość wystąpienia ryzyka znacznie większego niż zakładano ponoszenia wydatków związanych z nabyciem i dostosowaniem, stawia dodatkowe wymagania zarządcze, może powodować także ograniczenia inwestycyjne w dotychczas prowadzonej działalności podmiotów zależnych.

Ryzyko to może wystąpić także wtedy, gdy zrealizowana stopa zwrotu inwestycji w przyszłości różni się od stopy oczekiwanej. Przyczyną może być dokonanie złych wycen oraz nieprawidłowości w szacowaniu stóp zwrotu z danej inwestycji. W przypadku inwestycji zagranicznych ryzyko to występuje w momencie niekorzystnego wahania kursów walut lub zmianie innych czynników makroekonomicznych.

Ograniczeniem negatywnego wpływu jest opieranie się na doświadczeniu kadry menadżerskiej oraz przygotowywanych przez ekspertów prognozach makroekonomicznych.

Akwizycja spółki, znaczne zwiększenie zaangażowania w spółkę zależną, dokapitalizowanie projektu stanowiące istotne finansowo zdarzenie jednorazowe, powodują znaczną fluktuację środków finansowych. Efektem w/w działań mogą być przejściowe trudności w zarządzaniu płynnością. Źródłem uzupełniania ewentualnych braków finansowych, które umożliwia także generowanie dodatnich przepływów pieniężnych na oczekiwanym poziomie jest zarządzany i rozszerzany przez TUP Property portfel nieruchomości komercyjnych z przeznaczeniem na wynajem. Stanowi on stabilne źródło dochodu o atrakcyjnej stopie zwrotu.

Spółka nie ma i nie miała w przeszłości problemów z płynnością. Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i nie dającą się przewudzić sytuacją rynkową emitent jest narażony na to ryzyko w pewnym stopniu.

➤ Ryzyko wyceny

Akwizycje spółek lub inwestycje w poszczególne projekty, jakie realizują spółki zarówno na etapie zakupu jak i sprzedaży wymagają wyceny. Niewłaściwe parametry przyjęte w wycenie mogą być przyczyną poniesienia straty przy transakcji zakupu – zakup powyżej wartości, a w przypadku sprzedaży – sprzedaż poniżej wartości. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć. W celu ograniczenia ryzyka, Spółka starannie dobiera wartość parametrów przy sporządzaniu wycen. Z uwagi na to, ryzyko wyceny jest, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i dającą się przewidzieć sytuacją rynkową, eliminowane.

➤ Ryzyko otoczenia ekonomicznego

Poziom przychodów oraz częstotliwość zawieranych transakcji na rynku deweloperskim i wśród inwestorów finansowych powiązane są z koniunkturą gospodarczą.

Brak finansowania zewnętrznego, pozyskania współinwestorów lub utrudnienia przy współpracy publiczno-prawnej w przypadku dużych inwestycji mogą hamować ich realizację. Przekłada się to na wyniki finansowe a tym samym na brak możliwości wykorzystania możliwości rozwoju i wejście w nowe segmenty działalności, akwizycje lub nowe rynki.

Celem zmniejszenia prawdopodobieństwa negatywnych skutków tego ryzyka, spółki monitorują rynek, dbają o relacje z kontrahentami, poszukują nowych możliwości współpracy i rozwoju.

Czynniki makroekonomiczne tj. wzrost/spadek PKB, poziom inflacji czy zmiany legislacyjne nie zależą od podmiotów grupy kapitałowej, jednak ich niekorzystne zmiany znajdują odzwierciedlenie w kondycji poszczególnych spółek, a także ich kontrahentów.

➤ Ryzyko administracyjne

Skomplikowane regulacje systemu prawnego w powiązaniu z długim oczekiwaniem na decyzje administracyjne mogą skutkować wstrzymaniem procesu inwestycyjnego lub zmianami w harmonogramie jego realizacji, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji a tym samym wyniku Spółki.

➤ Ryzyko konkurencji

Dotyczy pojawiających się atrakcyjnych możliwości dokonania nowej inwestycji rokującej na osiągnięcie atrakcyjnej stopy zwrotu z zaangażowanego kapitału. Konkurencja może powodować wzrost kosztów pozyskania nowego projektu lub niemożliwość jego przejęcie. Ryzyko to odnosi się także do możliwości realizowania podobnych, konkurencyjnych przedsięwzięć lub wykorzystania tożsamego z TUP know-how. Spółka ogranicza ryzyko realizując projekty niszowe, niepowtarzalne, znajdując ukryty potencjał oraz chroniąc wypracowane przez lata działalności na rynku know-how. Kroki te zmniejszają wystąpienie ryzyka konkurencji.

➤ Ryzyko stopy procentowej

Dotyczy wszystkich podmiotów zależnych w zakresie udzielonych przez TUP pożyczek oraz dodatkowo TUP Property, w zakresie zawartych umów kredytowych na finansowanie działalności i cele inwestycyjne, a także TUP S.A., która posiada należność oprocentowaną zmienną stopą procentową (WIBOR) powiększoną o marżę.

Ryzyko stopy procentowej związane ze zmianą referencyjnej stopy procentowej (WIBOR/EURIBOR/LIBOR) na rynku międzybankowym, naraża spółki na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych.

Nieodłącznym elementem ryzyka w działalności TUP są także ryzyka firm należących do portfela inwestycyjnego Spółki. Ryzyka występujące w spółkach zależnych są w przeważającej mierze tożsame, jednak dotyczą odmiennych sfer w zależności od prowadzonej działalności:

TUP Property S.A.

➤ Ryzyko płynności

W związku ze zmienionymi warunkami umów kredytowych Spółka narażona jest na ryzyko płynności bardziej niż w latach ubiegłych. Ryzyko to oceniane jest na bieżąco przez Zarząd przez sporządzanie oraz aktualizowanie planów i sprawozdań finansowych w tym rachunku przepływów pieniężnych. W celu poprawy płynności Zarząd podejmuje szereg różnorodnych działań w celu pozyskania tańszych źródeł finansowania inwestycji w tym również ewentualnego refinansowania zaciągniętych kredytów oraz na bieżąco optymalizuje koszty funkcjonowania Spółki.

Zarząd, podobnie jak w poprzednich okresach sprawozdawczych odnotowuje problemy z otrzymywaniem regularnych płatności od niektórych najemców, niemniej w ocenie Zarządu większość pozycji należności nie jest zagrożona utratą. W okresie sprawozdawczym Zarząd dokonał odpisu aktualizującego wartość należności od jednego z najemców większych lokalów w centrum handlowym w Tychach, który ogłosił upadłość.

Dokonano również częściowego odpisu aktualizującego należności od firmy wynajmującej powierzchnie handlowe w pawilonie przy ul. Bartyckiej, która pod koniec roku odnotowała problemy z płynnością i nie uregulowała należności.

W związku ze zmianą warunków rynkowych oferowane przez potencjalnych najemców stawki są o około 40 % niższe od stawek po których lokal był wynajęty.

➤ Ryzyko wyceny nieruchomości inwestycyjnych i kredytów walutowych

Ryzyko wyceny metodą dochodową nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny kredytów udzielonych w Euro jest ze sobą w części równoważone. Na dzień 31 grudnia 2010 r. około 76% przychodów Spółki pochodziło z tytułu umów najmu zawartych w Euro, z drugiej strony zaś około 49% wartości portfela nieruchomości inwestycyjnych sfinansowana jest kredytami walutowymi. Analiza wrażliwości wskazuje, że w przypadku spadku kursu EURO do waluty krajowej o 5% wartość nieruchomości obniżyłaby się o kwotę 5.636 tys. PLN a wartość zadłużenia spadłaby o kwotę 3.939 tys. PLN, co wpłynęłoby negatywnie na wynik finansowy o kwotę 1.697 tys. PLN. Wzrost kursu EURO do waluty krajowej o 5% wpłynąłby pozytywnie na wynik finansowy o kwotę 1.697 tys. PLN.

➤ Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej minimalizowane jest częściowo, przez zawieranie transakcji zamiany zmiennej stopy procentowej na stałą (IRS), dla połowy salda zaciągniętych kredytów bankowych.

X-press Couriers Sp. z o.o.

➤ Ryzyko płynności

W spółce mogą występować bieżące problemy z płynnością. Zapewnienie płynności w znacznym stopniu zależy od terminowości spłaty należności przez odbiorców usług świadczonych przez Spółkę. Biorąc pod uwagę znaczną liczbę kontrahentów generujących przychód Spółki, wyegzekwowanie należności w terminie zapewniającym płynność finansową Spółce może stanowić znaczną trudność.

Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację swoich kontrahentów i prowadzi działania mające na celu regulowanie należności w terminie.

➤ Ryzyko konkurencji

Zarząd zidentyfikował około 150 potencjalnych konkurentów na rynku usług kurierskich w Warszawie. Spółka ma duże możliwości konkurencji cenowej w przypadku obsługi małych i średnich klientów w stosunku do największych usługodawców skupiających swą uwagę na kontrahentach o największym wolumenie zleceń.

➤ **Ryzyko walutowe i stopy procentowej**

Ryzyko walutowe dotyczy transakcji obejmujących najem powierzchni biurowych rozliczanych w Euro. Wzrost ryzyka notuje się przy kursie wymiany powyżej 4 zł za 1 euro. Koszty walutowe stanowią około 15% kosztów stałych.

Ryzyko stopy procentowej dotyczy pożyczek, których oprocentowanie oparte jest o zmienną stopę procentową WIBOR.

Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.,

➤ **Ryzyko stopy procentowej**

Spółka narażona jest na występowanie ryzyka stopy procentowej z uwagi na zmienne oprocentowanie zaciągniętych pożyczek.

➤ **Ryzyko płynności**

Spółka zagrożona jest ryzykiem płynności, z powodu nieregularnych przychodów (bardzo niskie przychody w okresie zimowym). Spółka zabezpiecza się przed utratą płynności długimi terminami płatności za faktury od kontrahentów w okresie niskich przychodów (ochrona, naprawy zimowe) a także odpowiednio dopasowanymi umowami (zaliczki na miejsca w porcie pobierane z góry, umowa leasingu jachtów w której raty zimowe są maksymalnie obniżone, za to raty w sezonie wysokich przychodów są odpowiednio wyższe).

➤ **Ryzyko konkurencji**

Ryzyko konkurencji częściowo zagraża spółce. W chwili obecnej nad Zalewem Zegrzyńskim nie ma portów z tak wyposażoną infrastrukturą portową oraz rozbudowaną wypożyczalnią sprzętu wodnego. Spółka musi jednak czynić inwestycje rozwijające i podnoszące poziom bazy noclegowej oraz uzupełniające wypożyczalnię sprzętu wodnego (jachty kabinowe, katamarany) aby wyprzedzić konkurencję, którą stanowią hotele położone nad Zalewem Zegrzyńskim. Posiadają one dużo lepszą bazę noclegową i sukcesywnie uzupełniają ofertę noclegową o infrastrukturę portową i wypożyczalnię sprzętu wodnego.

➤ **Ryzyka środowiskowe i pogodowe**

Przychody portu uzależnione są w duży stopniu od pogody. Niekorzystne warunki pogodowe w sezonie 2011 mogą wpłynąć na obniżenie planowanych przychodów. Zanieczyszczenie Zalewu stanowi potencjalne zagrożenie dla pełnego funkcjonowania portu oraz uzyskania przychodów na oczekiwanym poziomie w sezonie letnim. Działania zapobiegawcze ze strony władz lokalnych niwelują jednak wystąpienie takiego ryzyka.

➤ **Ryzyko makroekonomiczne**

Sytuacja gospodarcza przekłada się na skłonność firm do organizacji imprez a także do inwestowania w rekreację przez osoby prywatne.

VIII WAŻNE OSZACOWANIA I OSĄDY

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

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

Szacunki Zarządu TUP S.A., wpływające na wartości wykazane w sprawozdaniu finansowym, dotyczą:

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

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

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

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

Zmiany wartości udziałów i akcji przedstawiono w notce 14.2.

IX ZASADY WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW ORAZ POMIARU WYNIKU FINANSOWEGO, PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

Dla celów podatkowych stosuje się odrębne tabele amortyzacyjne.

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

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

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

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

Wartość firmy

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana również na własne potrzeby Spółki, a część odrębnie wykorzystywana nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności, nieruchomość traktowana jest jako środek trwały, jeżeli dominuje jej wykorzystanie na

własne potrzeby lub jako inwestycja w nieruchomości, jeżeli przeważa charakter inwestycyjny.

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

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

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

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

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

gdzie: W – wartość

D – dochód z nieruchomości (przychody minus koszty)

Wk – współczynnik kapitalizacji, R – stopa kapitalizacji

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

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

Koszty utrzymania nieruchomości ustala się w następujący sposób:

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

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

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

Powyższe cechy nieruchomości ocenia się w skali pięciostopniowej przez porównanie z innymi podobnymi nieruchomościami na danym rynku lokalnym. Cechy te są podstawą

do określenia indywidualnej stopy kapitalizacji przez skorygowanie stopy średniej określonej dla danego rynku lokalnego.

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

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

Akcje i udziały

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

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

Dochodowe metody wyceny wiążą wartość przedsiębiorstwa ze strumieniem generowanych przepływów gotówki. Wśród metod dochodowych, można wskazać trzy grupy metod: FCFE, FCFF i APV. Przeprowadzając wycenę opartą na zdyskontowanych strumieniach gotówki, należy dokonać rzetelnych prognoz przychodów, kosztów, nakładów inwestycyjnych, kapitału obrotowego netto oraz źródeł finansowania majątku. Wycena kapitału własnego spółki metodą dochodową polega na zdyskontowaniu do wartości bieżącej odpowiedniego przepływu pieniężnego wygenerowanego przez przedsiębiorstwo oraz w razie konieczności dokonania korekty o zadłużenie netto, a także z tytułu płynności oraz premii za kontrolę.

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe obejmują:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności – aktywa o ustalonych i możliwych do określenia płatnościach, które Grupa Kapitałowa w sposób stanowczy zamierza utrzymywać do terminu wymagalności. Podlegają wycenie w zamortyzowanej cenie nabycia (koszcie) z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej, przy czym amortyzacja odnoszona jest na wynik okresu.
- Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu – wyceniane w wartości godziwej, przy czym skutki wyceny odnoszone są na wynik okresu. Grupa Kapitałowa zalicza do tej kategorii nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie (do 3 miesięcy):
 - udziały i akcje uprawniające do nie więcej niż 20% głosów na Walnym Zgromadzeniu

- jednostki funduszy inwestycyjnych
- papiery dłużne, obligacje i podobne instrumenty finansowe, których ceny są kwotowane na aktywnym rynku
- Pożyczki udzielone i należności finansowe – aktywa o ustalonych i możliwych do określenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku i które nie zostały zaliczone przy początkowym ujęciu do innych grup. Podlegają one wycenie w zamortyzowanej cenie nabycia (koszcie) z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej, przy czym amortyzacja odnoszona jest na wynik okresu.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

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

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

Pozostałe długoterminowe aktywa trwałe, które obejmują:

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

Zapasy

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

Wycena poszczególnych składników zapasów odbywa się w następujący sposób:

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

Należności

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

Odpisy aktualizujące wartość należności są dokonywane z uwzględnieniem rodzaju należności:

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty – obejmują:

- krajowe środki pieniężne w kasie – wyceniane wg wartości nominalnej,
- krajowe środki pieniężne na rachunkach bankowych – wyceniane wg wartości nominalnej a w przypadku krótkoterminowych lokat bankowych powiększonej o nieotrzymane odsetki dotyczące okresu sprawozdawczego, wyceniane z zastosowaniem metody zamortyzowanego kosztu, z możliwością wykorzystania lub innych dyspozycji w czasie nie przekraczającym 3 miesięcy,
- środki pieniężne w walutach obcych wg kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień bilansowy.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

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

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

Wyróżnia się następujące pozycje:

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

Kapitał zakładowy

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

Kapitał zapasowy

Rozpoznaje się następujące rodzaje kapitału zapasowego:

- wartość nadwyżki ceny emisyjnej akcji nad ich wartością nominalną,

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

Kapitał rezerwowy – obejmuje:

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

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

Zyski/straty z lat ubiegłych

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

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy rozpoznawana jest w wyniku jednostki gdy przychód lub koszt wpływa na wynik finansowy w jednym okresie, lecz wchodzi w skład dochodu do opodatkowania w innym okresie. Grupa Kapitałowa tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych.

Pozostałe rezerwy stanowią:

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

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

Zobowiązania

Zobowiązania prezentowane w podziale na długo i krótkoterminowe obejmują:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zyski i straty z inwestycji

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

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Transakcje wyrażone w walutach obcych

Walutą funkcjonalną i sprawozdawczą Grupy Kapitałowej jest złoty polski.

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

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

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych:

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

Jednostkowy zysk netto na akcje

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

Wynagrodzenia płatne akcjami

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

Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych

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

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

Sprawozdanie jest sporządzane metodą pośrednią.

Podatki

Podatek bieżący

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

Podatek odroczony

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg i strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

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

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

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

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

Dywidenda

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

Zobowiązania warunkowe

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

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

Do zobowiązań warunkowych pozabilansowych zaliczane są: gwarancje i poręczenia oraz weksle a także zobowiązania wynikające z umów zawierających klauzule warunków zawieszających.

X PLATFORMA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

10.1. Zastosowanie nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji

Uwzględnienie standardów, zmian w standardach rachunkowości oraz interpretacji obowiązujących na dzień 1 stycznia 2010 roku

Następujące standardy, zmiany w standardach lub interpretacje (przyjęte lub będące w trakcie przyjmowania przez Unię Europejską) są obowiązujące na dzień 1 stycznia 2010 roku:

- Zaktualizowany MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”,
- Zaktualizowany MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”,
- Zmiany do MRS 39 „Instrumenty finansowe: Pozycje kwalifikujące się do rachunkowości zabezpieczeń”,
- KIMSF 17 „Dystrybucja aktywów niepieniężnych na rzecz właścicieli”,
- Ulepszenia w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej – zbiór zmian do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, zmiany mają zastosowanie w większości przypadków dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 roku i później,
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji” – Wewnętrzne transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych.

Standardy oraz interpretacje opublikowane, ale jeszcze nie przyjęte

Zarząd nie wybrał opcji wcześniejszego zastosowania następujących standardów oraz interpretacji (już przyjętych lub będących w trakcie przyjmowania przez Unię Europejską):

- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja”, mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 roku lub później,
- Zmiany do MSR 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych”, mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Niniejszy standard nie został zaakceptowany przez Unię Europejską,
- KIMSF 19 „Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych”, ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,
- Zmiany do KIMSF 14 „Przedpłaty związane z minimalnymi wymogami finansowania”, mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- Ulepszenia w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej – zbiór zmian do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, zmiany mają zastosowanie w większości przypadków dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku i później. Niniejsze zmiany nie zostały zaakceptowane przez Unię Europejską,
- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia”, mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później, Niniejsze zmiany nie zostały zaakceptowane przez Unię Europejską.

Zarząd analizuje obecnie konsekwencje oraz wpływ zastosowania powyższych nowych standardów oraz interpretacji na sprawozdania finansowe.

10.2. Zmiany polityki rachunkowości oraz wynikające ze zmiany standardów

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

W I kwartale 2010r. Spółka i Grupa Kapitałowa TUP S.A. wprowadziła następujące zmiany w polityce rachunkowości wynikające ze zmian MSFF, które stały się obowiązujące na obszarze EOG od stycznia 2010 roku zgodnie z odpowiednimi Rozporządzeniami Komisji WE :

Wprowadzono zmianę prezentacji wynikającą ze znowelizowanego MSR 27 par. 30 i 31 polegającą na ujmowaniu bezpośrednio na kapitał własny efektów transakcji nabycia i sprzedaży udziałów w spółkach zależnych, które nastąpiły już po uzyskaniu kontroli i wpłynęły na wycenę udziałów nie zapewniających kontroli.

W latach poprzednich, przy braku uregulowania tego zagadnienia w MSR 27, Grupa stosowała przepisy art. 60 ust.4 Ustawy o rachunkowości odnosząc dodatnią różnicę z wyceny udziałów niekontrolujących na wynik okresu. Z tego tytułu Grupa w 2009 roku wykazała zysk w kwocie 483 tys. zł zaprezentowany w pozycji „przychody finansowe” i przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej.

Natomiast występująca w I półroczu 2010 r. ujemna różnica – zmniejszenie kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w kwocie 923 tys. wynikająca z dokonanego podziału udziałów w trakcie połączenia spółek Data Logistics i X-press Couriers – została odniesiona jako zmniejszenie kapitałów jednostki dominującej w pozycji „niepodzielony wynik lat ubiegłych”.

Na podstawie MSR 27 par. 45 ust. b) Grupa odstąpiła od dokonania retrospektywnego przekształcenia danych lat poprzednich.

Wprowadzono do stosowania zasadę wynikającą ze znowelizowanego MSFF 3 par.53 polegającą na tym, że poniesione bezpośrednio koszty przejęcia jednostek stanowią koszt w miesiącu poniesienia, za wyjątkiem kosztów emisji dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych. Koszty, obciążające od 2010 roku wynik okresu, mogą obejmować m.in.: usługi doradcze, prawne, wyceny oraz inne usługi profesjonalne lub doradcze.

W pozostałych aspektach dane zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku zostały przygotowane we wszystkich istotnych aspektach według tych samych zasad wyceny i prezentacji, jak dane za okres sprawozdawczy i są porównywalne.

W zakresie znowelizowanego MSFF 3 w kontekście sposobu wyceny udziałów nie zapewniających kontroli Grupa kontynuuje wykorzystanie wyceny w wartości proporcjonalnego udziału niekontrolujących udziałów w możliwych do zidentyfikowania aktywach netto jednostki zależnej, na podstawie przepisu MSFF 3 par. 19, oraz wycenę wartości firmy w wartości udziału przypadającego dla akcjonariuszy jednostki dominującej.

W okresie 2010r. nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich wynikających ze zmiany standardów rachunkowości.

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

XI INFORMACJE DODATKOWE

11.1. Wydarzenia po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Pomiędzy dniem bilansowym a datą zatwierdzenia sprawozdania do publikacji nie zostały ujawnione żadne zdarzenia, które miałyby wpływ na wynik finansowy lub wartość kapitałów własnych TUP zaprezentowanych w niniejszym sprawozdaniu.

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

W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych jednostkowego sprawozdania finansowego TUP S.A. za 2009r. nastąpiło przesunięcie prezentacyjne w pozycjach związanych z przepływami środków pieniężnych z działalności operacyjnej oraz z działalności inwestycyjnej. W wyniku tych zmian suma przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej wzrosła o 33 tys. zł natomiast finansowej wzrosła o 455 tys. zł.

Zmiany w/w pozycji prezentuje poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Dane opublikowane za 2009r.	zmiana	Dane skorygowane za 2009r.
Korekty razem	(1 983)	(455)	(2 438)
Zysk(strata) z działalności inwestycyjnej	(1 483)	(457)	(1 940)
Zmiana stanu rezerw	1 013	(2)	1 015
Przepływy inwestycyjne netto z działalności operacyjnej	211	33	244
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	(455)	455	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	457	455	912

11.3. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W roku 2010 spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu MSR 31.

11.4. Informacje o transakcjach z osobami powiązаныmi w okresie 2010 roku

W okresie sprawozdawczym nie zawarto istotnych transakcji z osobami powiązаныmi.

11.5. Informacje o postępowaniach sądowych toczących się w okresie 2010 roku

W okresie 2010 r. nie toczyły się istotne postępowania sądowe.

11.6. Ujęcie programu motywacyjnego w sprawozdaniu finansowym

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

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

Program Motywacyjny II rozpoczął się w dniu 19 sierpnia 2009 roku i wygasa 31 grudnia 2013 roku.

W celu realizacji Programu Motywacyjnego II Spółka TUP S.A. wyemituje 300.000 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii B po cenie emisyjnej równej 0,00 PLN. Każdy warrant uprawnia do nabycia jednej akcji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1,00 PLN, wyemitowanej w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego. Warranty będą oferowane w trzech równych transzach w latach 2010-2012. w trzech transzach.

Posiadacz warrantu będzie mógł nabyć akcję serii G po cenie emisyjnej równej kursowi zamknięcia akcji Spółki TUP S.A. z sesji na GPW z dnia poprzedzającego dzień zawarcia Umowy Uczestnictwa. Koszty Transz podlegają podziałowi pomiędzy spółki, których pracownikom przyznano warianty. Każda ze spółek ujmuje w swoim sprawozdaniu finansowym koszt poszczególnych transz w wysokości proporcjonalnej do liczby warrantów przyznanej jej pracownikom.

Poniższe tabele przedstawiają liczbę warrantów przyznaną pracownikom w Transzach I i II oraz koszt obciążający poszczególne spółki z Grupy Kapitałowej TUP S.A.

Koszty I Transzy Programu Motywacyjnego II

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

W dniu 12 maja 2010r. Rada Nadzorcza na podstawie przyjętego przez Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 12 maja 2010r. sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu za rok 2009, potwierdziła spełnienie warunków koniecznych w postaci kryterium ekonomicznego za dany rok obrotowy, do przyznania Warrantów zgodnie z Programem Motywacyjnym II dla I Transzy. Na tym samym posiedzeniu Rada Nadzorcza uchwaliła listę osób uprawnionych do warrantów II Transzy Programu Motywacyjnego II. Koszt Transzy II podlega podziałowi pomiędzy spółki, których pracownikom przyznano warianty. Każda ze spółek ujmuje w swoim sprawozdaniu finansowym koszt Transzy II w wysokości proporcjonalnej do liczby warrantów przyznanej jej pracownikom.

Koszty II Transzy Programu Motywacyjnego II

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

W 2010 r. wygasły postanowienia Programu Motywacyjnego I uchwalonego na lata 2007-2009 .

Rada Nadzorcza TUP S.A. na posiedzeniu w dniu 12 maja 2010r. przyjęła uchwałę w sprawie spełnienia warunków Programu Motywacyjnego I zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 23 kwietnia 2007. Na podstawie przedłożonego przez Zarząd Spółki wyliczenia wyników osiągniętych przez Spółkę w latach 2007-2009, Rada Nadzorcza potwierdziła, że nie został spełniony warunek ekonomiczny ustalony przez Walne Zgromadzenie dla realizacji Programu Motywacyjnego I.

W związku z tym na podstawie przepisów MSFF 2.19 i 20 w I półroczu 2010r. wysięgowano rezerwę utworzoną w latach ubiegłych na koszty programu motywacyjnego w łącznej kwocie 1 712 tys. zł.

17.03.2011
Data

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu