

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu TUP S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego TUP Spółka Akcyjna (dalej: Spółka), z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37 (kod pocztowy: 00-108 Warszawa), na które składają się:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **179 233** tysięcy złotych,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku, wykazujące stratę netto w kwocie **14 587** tysięcy złotych oraz całkowitą stratę w kwocie **14 587** tysięcy złotych,
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku, wykazujące zmniejszenie stanu kapitału własnego o kwotę **14 587** tysięcy złotych,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku, wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **38** tysięcy złotych,
- informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz innych informacjach objaśniających.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Sprawozdanie finansowe Spółki za poprzedni rok obrotowy, zakończone 31 grudnia 2011 roku, zostało zbadane przez biegłego rewidenta działającego w imieniu innego podmiotu uprawnionego. Audytor ten o tym sprawozdaniu finansowym w dniu 15 marca 2012 roku wydał opinię bez zastrzeżeń z uwagami objaśniającymi. Treść uwag objaśniających została przytoczona w punkcie 1.2.1 dołączonego do niniejszej opinii raportu z badania jednostkowego sprawozdania finansowego.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne, we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanym dalej MSSF), a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

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

- W punkcie II.2.5 jednostkowego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 roku Zarządu TUP S.A. wskazał na zagrożenie kontynuacji działalności spowodowane ryzykiem płynności w Grupie Kapitałowej i związane głównie z aktualną sytuacją spółek TUP S.A., TUP Property S.A. i Chmielowskie Sp. z o.o. Zarząd prowadzi działania zmierzające do minimalizowania ryzyka płynności w Grupie Kapitałowej i uważa, że ryzyko to zostanie zredukowane w istotnym stopniu i z dużym prawdopodobieństwem w najbliższej przyszłości, jednak pewności takiej nie ma.
- Na dzień 31 grudnia 2012 roku w sprawozdaniu finansowym jednostki zależnej TUP Property S.A. wykazana została wartość zobowiązania z tytułu kredytu wymagalnego do spłaty w 2013 roku w wysokości 28 282 tys. zł. W punkcie II.2.5 jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd TUP S.A. ujawnił, że prowadzi rozmowy na temat przedłużenia obowiązywania dotychczasowej umowy kredytowej. W ocenie Zarządu prawdopodobieństwo pomyślnego zakończenia negocjacji z bankiem i zapewnienia dalszego finansowania TUP Property S.A. jest wysokie.
- Na dzień 31 grudnia 2012 roku zabezpieczeniem zaciągniętych przez spółkę zależną TUP Property S.A. kredytów bankowych były między innymi hipoteki ustanowione na nieruchomościach będących własnością tej spółki zależnej. Wartość zabezpieczenia podlega okresowej weryfikacji w oparciu o wyceny niezależnych rzeczoznawców. W nocy nr IV.4.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd TUP S.A. ujawnił informacje dotyczące wartości nieruchomości określone przez rzeczoznawców dla celów ustalenia wartości zabezpieczenia dla banków. Wartości te różnią się od wartości godziwych nieruchomości ustalonych zgodnie z polityką rachunkowości Grupy Kapitałowej (są niższe o kwotę 6 751 tys. zł), ze względu na stosowane odmienne metodologie wyceny. W ocenie Zarządu Spółki stosowana przez Zarząd metodologia ustalenia wartości godziwej nieruchomości lepiej odzwierciedla ich wartość godziwą względem wycen przygotowanych dla celów ustalenia wartości zabezpieczenia.
- Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych co do zasady w oszacowanych wartościach godziwych, stosownie do postanowień MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz MSR 39 „Instrumenty finansowe – ujmowanie i wycena”. W przypadku TUP Property S.A., której akcje stanowią 42,65 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A., za najlepszy szacunek wartości godziwej akcji TUP Property S.A. przyjęto wartość jej kapitałów własnych. TUP Property S.A. prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie nieruchomości, które są corocznie wyceniane do wartości godziwych. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych należących do TUP Property S.A. nie będących przedmiotem wynajmu jest ustalana raz na rok w drodze wyceny przez niezależnych rzeczoznawców. Wartość godziwa

nieruchomości należących do TUP Property S.A. będących przedmiotem wynajmu została ustalona przez Zarząd TUP Property S.A. samodzielnie na dzień 31 grudnia 2012 roku. Nieruchomość inwestycyjna, której sprzedaż nastąpi po dniu bilansowym została wyceniona w ustalonej z nabywcą cenie sprzedaży netto. Podstawowe założenia przyjęte do wyceny zostały przedstawione w nocie dodatkowej nr IV.4.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego TUP S.A..

- Na dzień 31 grudnia 2012 roku spółka zależna TUP Property S.A. wykazała w sprawozdaniu finansowym wartość godziwą udziałów w Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. w wysokości 5 014 tys. zł (do kwietnia 2011 będące własnością TUP S.A.), co wpłynęło jednocześnie na wycenę akcji TUP Property S.A. na dzień 31 grudnia 2012 roku w księgach TUP S.A. Wartość godziwa aktywów netto tej spółki została ustalona w oparciu o metodę księgowych aktywów netto z uwagi na fakt, że kluczowym składnikiem majątku tej spółki jest nieruchomość inwestycyjna wyceniona według wartości godziwej.
- Udziały w Chmielowskie Sp. z o.o. (TUP S.A. jest właścicielem 96% udziałów tej spółki, pozostałe stanowią własność spółki zależnej TUP Property S.A. i wpływają na wycenę tej spółki w księgach TUP S.A.), stanowiące 48,92 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A., zostały przeszacowane do wartości godziwej z zastosowaniem metody skorygowanych aktywów netto. Głównym składnikiem aktywów tej spółki zależnej jest nieruchomość o powierzchni 116,96 ha (na dzień 31 grudnia 2011 roku powierzchnia nieruchomości stanowiła 119,76 ha, jednak z uwagi na uprawomocnienie się decyzji o podziale geodezyjnym 2,80 ha gruntu zostało przeznaczone pod drogi gminne) zlokalizowana w okolicach Siewierza, na której realizowany jest projekt budowy ekologicznego miasta. Nieruchomość została wyceniona na dzień 30 listopada 2012 roku przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych: Pana Christophera Grzesika nr ewid. 9 oraz Pana Marcina Malmona nr ewid. 4859 zgodnie z podejściem mieszanym - metodą pozostałościową. Na podstawie tej wyceny spółka zależna dokonała aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansowy i ujęła na koniec 2012 roku w księgach zysk w kwocie 4 910 tys. zł (bez wpływu podatku odroczonego). Na podstawie wspomnianej wyceny TUP S.A. na koniec roku 2012 dokonała również korekty wartości aktywów netto spółki zależnej z tytułu wyceny części nieruchomości zaprezentowanej w sprawozdaniu jednostki zależnej w zapasach do wartości godziwej. Zarząd Spółki uważa, że przyjęte założenia do wyceny są wysoce prawdopodobne do realizacji, jednak pewności takiej nie ma. Informacje na temat wyceny zostały zaprezentowane w nocie objaśniającej nr IV.4.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego.
- Na dzień 31 grudnia 2012 roku TUP S.A. zaprezentowała w swoim sprawozdaniu finansowym udziały w Forest Hill Sp. z o.o., stanowiące 6,7 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jej jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Dnia 6 lipca 2012 roku Spółka zależna TUP Property S.A.

przekazała dywidendę dla TUP S.A. za poprzedni rok obrotowy w formie rzeczowej przekazując udziały w Forest Hill Sp. z o.o. (do kwietnia 2011 będące już własnością TUP S.A.). Spółka ta z dniem 19 grudnia 2012 roku połączyła się ze spółką zależną od TUP S.A. - Euroconstruction Sp. z o.o. Połączenie jednostek zostało rozliczone metodą łączenia udziałów. Wartość godziwa aktywów netto Forest Hill Sp. z o.o. w sprawozdaniu finansowym TUP S.A. została ustalona w oparciu o metodę księgowych aktywów netto z uwagi na fakt, że kluczowym składnikiem majątku tej spółki jest nieruchomości inwestycyjna wyceniana według wartości godziwej. Zarząd Spółki uważa, że przyjęte założenia do tej wyceny są wysoce prawdopodobne do realizacji, jednak pewności takiej nie ma. Informacja o wycenie tej spółki została zaprezentowana w nocie objaśniającej nr IV.4.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego.

- Zarówno TUP S.A, jak i jednostki zależne nie tworzą rezerw na ewentualną opłatę planistyczną ustalaną zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek zmian planu miejscowego i pobieraną w momencie zbycia tej nieruchomości. Przestanki nie tworzenia rezerwy z tego tytułu zostały opisane w nocie nr IV.4.35 do jednostkowego sprawozdania finansowego.
- Wartość godziwa udziałów TUP S.A. w Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o. oraz akcji Spółki Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI S.A.) stanowiących łącznie 0,94% wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A. została wyceniona metodą dochodową poprzez dyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych. Wyceny zostały dokonane w oparciu o prognozy spółek zależnych dotyczące ich dalszej działalności wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku. Zwracamy uwagę, że oczekiwane przepływy pieniężne zależą od zdarzeń przyszłych, których urzeczywistnienie niekoniecznie musi nastąpić. Założenia przyjęte do wyceny wartości godziwej zostały ujawnione przez Zarząd Spółki w nocie objaśniającej nr IV.4.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego.
- Wartość udziałów w X-press Couriers Sp. z o.o. stanowiących 0,79 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A. została wyceniona w oparciu o umowę inwestycyjną zawartą 5 lipca 2012 roku, na mocy której nowi inwestorzy dokonali dokapitalizowania tej spółki zależnej oraz odkupili część udziałów od TUP S.A.. W związku z zawartą transakcją Zarząd TUP S.A. ujął stratę na udziałach w X-Press Couriers Sp. z o.o. (na wycenie i sprzedaży) na dzień 31 grudnia 2012 roku w kwocie 2 995 tysięcy złotych. Z uwagi na krótki odstęp czasowy pomiędzy zawartą transakcją a dniem bilansowym Zarząd TUP S.A. podtrzymał wycenę udziałów w spółce stowarzyszonej na podstawie wspomnianej transakcji zawartej w 2012 roku, o czym poinformował w nocie IV.4.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego.

- Na 31 grudnia 2012 roku spółka zależna TUP Property S.A. wykazała w sprawozdaniu finansowym udziały w Kinie Centrum Fordon Sp. z o.o. stanowiące 3,43 % udziałów i akcji TUP Property S.A. Udziały te zostały wycenione metodą księgowych aktywów netto w miejsce metody dochodowej (zastosowanej na poprzedni dzień bilansowy) z uwagi na zmianę koncepcji realizacji inwestycji o czym Zarząd „TUP S.A.” poinformował w nocie objaśniającej nr IV.4.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego.
- Zarząd Spółki i TUP Property S.A. zdecydował, że korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania udziałów i akcji w Spółkach do wartości godziwych, zostanie zrealizowana raczej 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 TUP S.A. i TUP Property S.A. nie tworzy rezerw z tytułu podatku odroczonego na różnicę między wartością bilansową a podatkową udziałów i akcji przeszacowanych do wartości godziwej.
- Do dnia zakończenia naszego badania Zarząd Spółki nie złożył sprawozdania finansowego za 2011 rok do ogłoszenia w Monitorze Polskim B, jak wymagają tego przepisy ustawy o rachunkowości.

Zapoznaliśmy się ze sporządzonym przez Zarząd Spółki sprawozdaniem z działalności jednostki za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku. Naszym zdaniem, sprawozdanie to spełnia istotne wymogi art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2009 r. Nr 33, poz. 259). Zawarte w tym sprawozdaniu z działalności kwoty i informacje pochodzące ze zbadanego przez nas sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Aleksandra Motławska



Kluczowy Biegły Rewident
przeprowadzający badanie
w imieniu HLB M2 Audyt Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
wpisany na listę biegłych rewidentów pod
numerem 10844

Maciej Czapiewski



Prezes Zarządu Komplementariusza
HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.
Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych, wpisany na listę
podmiotów uprawnionych do badania pod
numerem 3697

Warszawa, dnia 14 marca 2013 roku