



# **GRUPA KAPITAŁOWA LC CORP**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2009 ROKU  
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	6
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	7
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	9
Zasady (polityka) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające .....	11
1. Informacje ogólne .....	11
2. Skład Grupy .....	12
3. Skład Zarządu jednostki dominującej .....	13
4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	13
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	14
6. Podstawa sporządzenia.....	15
6.1. Oświadczenie o zgodności .....	15
6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego .....	15
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	16
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	18
9. Istotne zasady rachunkowości .....	19
9.1. Zasady konsolidacji .....	19
9.2. Środki trwałe .....	19
9.3. Środki trwałe w budowie .....	21
9.4. Nieruchomości inwestycyjne.....	21
9.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	22
9.6. Wartość firmy.....	22
9.7. Wartości niematerialne .....	22
9.8. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych.....	23
9.9. Zapasy.....	24
9.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	24
9.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	24
9.12. Aktywa finansowe.....	25
9.13. Wbudowane instrumenty pochodne .....	26
9.14. Instrumenty zabezpieczające .....	26
9.15. Zobowiązania finansowe .....	27
9.16. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	27
9.17. Rezerwy.....	28
9.18. Odprawy emerytalne .....	28
9.19. Płatności w formie akcji własnych.....	28
9.20. Udziały (akcje) własne .....	29
9.21. Kapitały własne.....	29
9.22. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych .....	29
9.23. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych .....	30
9.24. Przychody.....	30
9.25. Podatek bieżący .....	31
9.26. Podatek odroczony .....	31
9.27. Podatek od towarów i usług.....	32
9.28. Koszty finansowania zewnętrznego.....	32
9.29. Czynne rozliczenia międzyokresowe.....	32

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

9.30. Bieorne rozliczenia międzyokresowe.....	32
9.31. Zysk/(strata) netto na akcję .....	33
10. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	33
11. Przychody i koszty .....	34
11.1. Przychody.....	34
11.2. Koszty wg rodzaju .....	35
11.3. Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów .....	35
11.4. Koszty świadczeń pracowniczych.....	36
11.5. Pozostałe przychody operacyjne .....	36
11.6. Pozostałe koszty operacyjne .....	37
11.7. Przychody finansowe.....	37
11.8. Koszty finansowe.....	37
12. Podatek dochodowy.....	38
12.1. Obciążenie podatkowe .....	38
12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	38
12.3. Odroczonego podatku dochodowego .....	39
13. Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję.....	40
14. Rzeczowe aktywa trwałe.....	41
15. Wartości niematerialne .....	43
16. Nabycia i zbycia jednostek zależnych.....	43
17. Nieruchomości inwestycyjne.....	43
18. Świadczenia pracownicze.....	44
18.1. Programy akcji pracowniczych .....	44
19. Zapasy .....	45
20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	46
21. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne) .....	46
22. Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	47
23. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	47
24. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	47
24.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów .....	47
24.2. Inne korekty .....	48
25. Kapitały .....	48
25.1. Kapitał podstawowy .....	48
25.2. Kapitał zapasowy.....	50
25.3. Pozostałe kapitały rezerwowe .....	50
25.4. Pozostałe kapitały.....	50
26. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki .....	51
27. Rezerwy.....	51
28. Zobowiązania.....	52
28.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	52
28.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy.....	53
28.3. Zobowiązania warunkowe .....	53
28.4. Zobowiązania inwestycyjne .....	53
28.5. Sprawy sądowe .....	53
29. Rozliczenia międzyokresowe bieorne oraz przychody przyszłych okresów.....	53
30. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	54
30.1. Jednostka dominująca dla Grupy .....	55

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

---

30.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy .....	56
30.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej .....	56
31. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	56
32. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	57
32.1. Ryzyko stopy procentowej.....	57
32.2. Ryzyko walutowe .....	57
32.3. Ryzyko kredytowe .....	57
32.4. Ryzyko związane z płynnością .....	58
33. Instrumenty finansowe .....	58
33.1. Wartości godziwe .....	58
33.2. Ryzyko stopy procentowej.....	59
33.3. Zabezpieczenia .....	60
34. Zarządzanie kapitałem.....	60
35. Struktura zatrudnienia.....	61
36. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....	61

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 31 grudnia 2009 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
<b>Aktywa</b>			
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>438 591</b>	<b>657 216</b>
1. Wartości niematerialne i prawne	15	754	1 016
2. Rzeczowe aktywa trwałe		1 119	127 650
2.1. Środki trwałe		1 111	6 043
2.2. Środki trwałe w budowie		8	121 607
3. Należności długoterminowe		0	0
4. Nieruchomości inwestycyjne	17	435 182	525 806
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21	270	1 354
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	1 266	1 390
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>863 194</b>	<b>1 011 207</b>
1. Zapasy	19	689 624	879 155
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	6 375	58 835
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		387	806
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	22	117 599	0
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	23	48 965	71 640
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21	244	771
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 301 785</b>	<b>1 668 423</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>A. Kapitał własny</b>		<b>920 873</b>	<b>964 687</b>
1. Kapitał podstawowy	25.1	447 558	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0	0
3. Kapitał zapasowy	25.2	428 914	418 648
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	25.3	48 451	39 771
5. Pozostałe kapitały	25.4	3 108	3 108
6. Zysk zatrzymane/(Niepokryte straty)		(33 618)	30 462
7. Kapitały mniejszości		26 460	25 140
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>238 640</b>	<b>394 154</b>
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	26	218 053	349 953
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	28.1	1 234	2 977
3. Rezerwy	27	22	23
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	19 331	41 201
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>142 272</b>	<b>309 582</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	26	81 734	227 517
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	28.1	11 310	39 218
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 210	561
4. Rezerwy	27	627	804
5. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	29	47 391	41 482
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 301 785</b>	<b>1 668 423</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 62 stanowią jego integralną część

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
<b>Działalność operacyjna</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>113 765</b>	<b>136 498</b>
Przychody ze sprzedaży usług	11.1	47 221	43 324
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	11.1	66 544	93 174
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	11.2	<b>( 55 624)</b>	<b>( 74 796)</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>58 141</b>	<b>61 702</b>
Zysk/(strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		( 27)	3
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	17	( 91 828)	36 364
Koszt sprzedaży i dystrybucji	11.2	( 2 535)	( 5 816)
Koszty ogólnego zarządu	11.2	( 8 556)	( 14 952)
Pozostałe przychody operacyjne	11.5	6 052	92 102
Pozostałe koszty operacyjne	11.6	( 8 601)	( 69 466)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>( 47 354)</b>	<b>99 937</b>
Przychody finansowe	11.7	5 816	4 881
Koszty finansowe	11.8	( 7 385)	( 50 965)
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>( 48 923)</b>	<b>53 853</b>
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	12.1	5 109	( 12 109)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności gospodarczej</b>		<b>( 43 814)</b>	<b>41 744</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk/(strata) z działalności zaniechanej		0	0
<b>Zysk/(strata) netto</b>		<b>( 43 814)</b>	<b>41 744</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
Inne składniki całkowitych dochodów		0	0
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		0	0
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Całkowity dochód</b>		<b>( 43 814)</b>	<b>41 744</b>
Zysk/(strata) netto przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		( 45 134)	41 034
Udziałowcom mniejszościowym		1 320	710
		<b>( 43 814)</b>	<b>41 744</b>
Całkowity dochód przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		( 45 134)	41 034
Udziałowcom mniejszościowym		1 320	710
Zysk/(strata) netto przypadający:			
Zysk/(strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	13	(0,10)	0,09
Zysk/(strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	13	(0,10)	0,09

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 62 stanowią jego integralną część

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk/(strata) brutto</b>		<b>( 48 923)</b>	<b>53 853</b>
<b>II. Korekty razem</b>		<b>53 094</b>	<b>( 287 414)</b>
1. Amortyzacja		1 475	1 689
2. Zyski/(straty) z tytułu różnic kursowych		( 2 425)	34 525
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		22 365	34 610
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		24	( 89 414)
5. Zmiana stanu rezerw		( 178)	( 4 060)
6. Zmiana stanu zapasów		189 531	( 204 490)
7. Zmiana stanu należności		52 460	19 090
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	24.1	( 29 651)	5 116
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		7 520	( 41 399)
10. Podatek dochodowy		( 4 666)	( 6 905)
11. Inne korekty	24.2	( 183 361)	( 36 176)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>		<b>4 171</b>	<b>( 233 561)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>87</b>	<b>113 883</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		87	33
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości		0	0
3. Z aktywów finansowych		0	0
4. Inne wpływy inwestycyjne		0	113 850
<b>II. Wydatki</b>		<b>( 17 453)</b>	<b>( 62 624)</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		( 69)	( 62 612)
2. Inwestycje w nieruchomości		( 16 956)	( 12)
3. Na aktywa finansowe		0	0
4. Inne wydatki inwestycyjne		( 428)	0
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)</b>		<b>( 17 366)</b>	<b>51 259</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>138 206</b>	<b>496 381</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału		0	1 000
2. Kredyty i pożyczki		110 000	358 393
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		28 206	136 963
4. Inne wpływy finansowe		0	25
<b>II. Wydatki</b>		<b>( 147 553)</b>	<b>( 463 610)</b>
1. Spłaty kredytów i pożyczek		( 75 308)	( 292 135)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		( 58 001)	( 148 685)
3. Odsetki		( 13 707)	( 22 732)
4. Inne wydatki finansowe		( 537)	( 58)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)</b>		<b>( 9 347)</b>	<b>32 771</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)</b>		<b>( 22 542)</b>	<b>( 149 531)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>		<b>( 22 675)</b>	<b>( 149 531)</b>
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		133	( 463)

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 62 stanowią jego integralną część

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

---

<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>71 640</b>	<b>220 708</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)</b>	23	<b>48 965</b>	<b>71 640</b>
– o ograniczonej możliwości dysponowania		2 102	2 113

---

---

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 62 stanowią jego integralną część



## GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

### Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku

(w tysiącach złotych)

	<i>Nota Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej</i>							<i>Kapitały mniejszości</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
<i>(w tys. PLN)</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)</i>	<i>Razem</i>		
<b>Na dzień 1 stycznia 2009 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>418 648</b>	<b>39 771</b>	<b>3 108</b>	<b>30 462</b>	<b>939 547</b>	<b>25 140</b>	<b>964 687</b>
Pokrycie straty z roku 2008	25.2	0	0	( 10 645)	0	0	10 645	0	0
Przeniesienie zysków z roku 2008 na kapitał zapasowy	25.2	0	0	20 911	0	0	( 20 911)	0	0
Przeniesienie zysków z roku 2008 na kapitał rezerwowy	25.3	0	0	0	25 680	0	( 25 680)	0	0
Przeznaczenie zysku z lat ubiegłych z kapitału rezerwowego do wypłaty	25.3	0	0	0	(17 000)	0	17 000	0	0
Całkowity dochód za rok 2009		0	0	0	0	( 45 134)	( 45 134)	1 320	<b>( 43 814)</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2009 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>428 914</b>	<b>48 451</b>	<b>3 108</b>	<b>( 33 618)</b>	<b>894 413</b>	<b>26 460</b>	<b>920 873</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 62 stanowią jego integralną część

## GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

	<b>Nota Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej</b>							<i>Kapitały mniejszości</i>	<b>Kapitał własny ogółem</b>
	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty</i>	<i>Razem</i>		
<b>Na dzień 1 stycznia 2008 roku</b>	<b>446 558</b>	<b>0</b>	<b>302 659</b>	<b>39 771</b>	<b>3 108</b>	<b>105 474</b>	<b>897 570</b>	<b>0</b>	<b>897 570</b>
Rejestracja akcji serii I	1 000	0	0	0	0	0	1 000	0	1 000
Koszty emisji akcji	25.2	0	( 58)	0	0	0	( 58)	0	( 58)
Przeznaczenie zysku roku 2007 na kapitał zapasowy	25.2	0	116 047	0	0	( 116 047)	0	0	0
Zbycia aktywów netto spółki zależnej	0	0	0	0	0	0	0	24 431	24 431
Całkowity dochód za rok 2008	0	0	0	0	0	41 035	<b>41 035</b>	709	41 744
<b>Na dzień 31 grudnia 2008 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>418 648</b>	<b>39 771</b>	<b>3 108</b>	<b>30 462</b>	<b>939 547</b>	<b>25 140</b>	<b>964 687</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 62 stanowią jego integralną część

## ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa LC Corp („Grupa”) składa się z LC Corp S.A. i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2009 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku oraz na dzień 31 grudnia 2008 roku.

LC Corp S.A. („Spółka dominująca” „Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 3 marca 2006 roku. Siedziba Spółki dominującej mieści się w Polsce we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4. Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000253077.

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony. Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

- PKD 6420Z Działalność Holdingów Finansowych
- PKD 6820Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- PKD 4110Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- PKD 6810Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- PKD 4120Z Roboty budowlane związane z wykonaniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych

Podmiotem dominującym spółki LC Corp S.A. oraz całej grupy jest LC Corp B.V., która jest kontrolowana przez Pana Leszka Czarnieckiego.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## 2. Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na 31 grudnia 2009 roku oraz na dzień 31 grudnia 2008 roku wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	31 grudnia 2009 Udział w kapitale	31 grudnia 2008 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A	Wrocław	100%	100%
LC Corp Sky Tower sp. z o.o	Wrocław	- (**)	0% (*)
Katowice Ceglana sp. z o.o.	Wrocław	99,997%	99,997%
Vratislavia Residence sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Dębowa Ostoja sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Pustynna sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Bajkowy Park sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Szmaragdowe Wzgórze sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o. sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Warszawa Przyokopowa sp. z o.o.	Wrocław	81,67 %	81,67 %
Warszawa Rezydencja Kaliska sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Kraków Zielony Złocień sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Osiedle Pustynna Sp. z o.o. (***)	Wrocław	100%	100%

Na dzień 31 grudnia 2009 roku i na 31 grudnia 2008 roku (za wyjątkiem udziałów w spółce LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.) udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

(\*) W dniu 2 listopada 2008 roku Emitent na podstawie umowy zbycia udziałów, dokonał zbycia 118.998 udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (będącej do dnia zbycia udziałów spółką zależną od Emitenta) o wartości 1.000 zł każdy udział i łącznej wartości nominalnej 118.998.000 zł na rzecz LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie, za cenę (łącznie kwotę) 118.998.000 zł. Emitentowi do dnia 15 lutego 2010 roku na podstawie w/w umowy przysługiwała jednostronna opcja odkupu wszystkich zbywanych udziałów za kwotę 118.998.000 zł powiększoną o oprocentowanie na warunkach rynkowych. Dodatkowo LC Corp B.V. zobowiązała się zapewnić spółce LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. środki do kwoty 170.000.000 zł, niezbędne do spłaty przez nią wszystkich zobowiązań wobec Emitenta oraz spółki od niego zależnej - Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

Zgodnie z MSR 27 i MSR 39, nie zostały spełnione przesłanki do przeniesienia zarówno korzyści i ryzyk, jak i kontroli z LC Corp S.A. do LC Corp B.V. W związku z tym jednostka dominująca, na dzień 31 grudnia 2008 roku wykazała udziały spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. w sprawozdaniu jednostkowym i aktywa netto tej spółki w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy LC Corp. Otrzymane środki pieniężne z tytułu zbycia udziałów wykazuje jako zobowiązanie finansowe wyceniane wg kosztu zamortyzowanego.

(\*\*) W dniu 30 listopada 2009 roku nastąpiła zmiana w Grupie Kapitałowej LC Corp polegająca na tym, że spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. przestała być jednostką zależną (kontrolowaną) od Emitenta i podlegającą konsolidacji w ramach grupy kapitałowej Emitenta ze względu na zawarcie:

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

---

- 1) w dniu 30 listopada 2009 roku aneksu do Umowy sprzedaży udziałów z dnia 2 listopada 2008 roku zawartej pomiędzy LC Corp S.A. a LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie na mocy którego uchylone zostały wszystkie zapisy dotyczące prawa odkupu 103.998 udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o., a także zapisy dotyczące prawa do kontroli działalności spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. polegające na konieczności uzyskania przez LC Corp B.V. zgody LC Corp S.A. na zaciąganie przez LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. zobowiązań oraz zbywanie aktywów,
- 2) w dniu 30 listopada 2009 roku umowy rozwiązującej porozumienie z dnia 14 stycznia 2009 roku zawarte z Panem Leszkiem Czarneckim w przedmiocie prawa LC Corp S.A. do odkupu 15.000 udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o., o wartości 1.000 PLN każdy udział i łącznej wartości nominalnej 15.000.000 złotych oraz w przedmiocie konieczności uzyskania przez Pana Leszka Czarneckiego zgody LC Corp S.A. na zaciąganie przez LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. zobowiązań finansowych, zbywanie aktywów majątkowych oraz ich obciążanie.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. nie wchodziła w skład Grupy LC Corp.

(\*\*\*) Do 21 października 2009 roku spółka działała pod firmą Łódź Pustynna Sp. z o.o.

### 3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2009 roku wchodził:

- Prezes Zarządu – Dariusz Niedośpiał
- Członek Zarządu – Waldemar Czarnecki
- Członek Zarządu – Joanna Jaskólska

W ciągu roku sprawozdawczego niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki zmienił się.

Na dzień 1 stycznia 2009 roku skład Zarządu spółki LC Corp S.A. przedstawiał się następująco:

- Dariusz Niedośpiał – Prezes Zarządu
- Dariusz Karwacki – Pierwszy Wiceprezes Zarządu
- Waldemar Horbacki – Wiceprezes Zarządu
- Waldemar Czarnecki – Członek Zarządu

Z dniem 31 marca 2009 roku wygasły mandaty Pana Dariusza Karwackiego oraz Pana Waldemara Horbackiego w związku odbyciem walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok finansowy pełnienia funkcji członków zarządu.

Z dniem 11 grudnia 2009 roku uchwałą Rady Nadzorczej nr 5 w skład Zarządu została powołana Pani Joanna Jaskólska.

### 4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 12 marca 2010 roku.

## 5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

### Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

### Niepewność szacunków

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na koniec okresu sprawozdawczego, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

#### Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

#### Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Wartość rynkowa nieruchomości inwestycyjnej została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną przez niezależnego, profesjonalnego rzeczoznawcę nieruchomości.

#### Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich. Odpisy aktualizujące szacowane są metodą DCF. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m<sup>2</sup> PUM według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2009 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. W szczególności dotyczy to projektów, których rozpoczęcie planowane jest później niż w 2010 roku. Ich realizacja zależy od uzyskania odpowiednich decyzji administracyjnych czy uprawomocnienia się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących podstawę do przyjętych w tych modelach inwestycyjnych parametrów oraz określenia ostatecznych koncepcji dla tych inwestycji uwzględniających lokalne uwarunkowania. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach.

#### Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych.

W roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku Grupa dokonała weryfikacji przyjętych pierwotnie okresów użytkowania środków trwałych oraz wartości niematerialnych i na tej podstawie dokonała zmiany

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

szacowanego okresu użytkowania dla tych pozycji, dla których okresy użytkowania odbiegały w znaczący sposób od pierwotnie przyjętych. Odpisy amortyzacyjne przy zastosowaniu nowych stawek ustalonych w wyniku weryfikacji okresu użytkowania zastosowano od początku roku obrotowego.

W poniższej tabeli zaprezentowano zmiany szacunków na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz na 31 grudnia 2008 roku.

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 266	1 390
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej	435 182	525 806
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19 331	41 201
Rezerwy	649	827
Amortyzacja	1 475	1 689
Odpis aktualizujący wartość aktywów	62 561	68 189

## 6. Podstawa sporządzenia

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

### 6.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

### 6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

Walutą pomiaru jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz walutą sprawozdawczą niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## 7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2009 roku.

- 1) MSSF 8 *Segmenty operacyjne*, który z chwilą wejścia w życie zastąpił MSR 14 Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności. W standardzie tym do identyfikacji i pomiaru wyników segmentów operacyjnych podlegających sprawozdawczości przyjęto podejście spójne z podejściem kierownictwa. Dane dotyczące segmentów operacyjnych zgodne z MSSF 8 zaprezentowane są w Nocie 10.
- 2) MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* (zmieniony we wrześniu 2007) - standard ten wprowadza rozróżnienie między takimi zmianami w kapitale własnym, które wynikają z transakcji z właścicielami i takimi, które wynikają z innych transakcji. W związku z tym zestawienie zmian w kapitale własnym zawiera jedynie szczegóły transakcji z właścicielami, podczas gdy wszystkie inne zmiany w kapitale własnym są prezentowane w jednej linii. Dodatkowo standard wprowadza sprawozdanie z całkowitych dochodów, które obejmuje wszystkie pozycje przychodów i kosztów ujmowanych w zysku lub stracie oraz wszystkie inne pozycje rozpoznanych dochodów i kosztów, przy czym możliwe jest prezentowanie wszystkich tych pozycji razem w jednym sprawozdaniu lub też prezentowanie dwóch powiązanych ze sobą sprawozdań. Grupa wybrała prezentowanie wszystkich pozycji razem w jednym sprawozdaniu.
- 3) MSR 23 *Koszty finansowania zewnętrznego* (zmieniony w marcu 2007) – zmieniony standard wymaga, aby koszty finansowania zewnętrznego związane z nabyciem, budową lub wytworzeniem dostosowywanego składnika aktywów ujmowane były jako element ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Zastosowanie zmienionego standardu nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy, ponieważ Grupa stosowała podejście alternatywne i kapitalizowała koszty finansowania zewnętrznego.
- 4) Zmiany do MSSF 2 *Płatności w formie akcji: warunki nabycia uprawnień i anulowanie* – zmiana ta precyzuje definicję warunku nabycia uprawnień oraz odnosi się do ujęcia anulowania praw do nagród. Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy, ponieważ nie miały miejsca żadne zdarzenia, których by ona dotyczyła.
- 5) Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja* i MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: instrumenty finansowe z opcją sprzedaży oraz obowiązki wynikające z likwidacji (spółki)* – wprowadzają ograniczony co do zakresu wyjątek, dotyczący instrumentów z opcją sprzedaży, które mogą być klasyfikowane jako składnik kapitału, pod warunkiem spełnienia szeregu określonych warunków. Zastosowanie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy, ponieważ Grupa nie wyemitowała takich instrumentów.
- 6) Interpretacja KIMSF 13 *Programy lojalnościowe* – interpretacja wymaga, aby punkty lojalnościowe ujmowane były jako oddzielny element transakcji sprzedaży, w ramach której zostały przyznane. Zastosowanie tej interpretacji nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy, ponieważ Grupa nie prowadzi programu lojalnościowego.
- 7) Zmiany wynikające z corocznego przeglądu MSSF, opublikowane w maju 2008 roku; nie miały istotnego wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.  
Zmiany do MSR 40 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają między zmianę dotyczącą nieruchomości w budowie, dla których istnieje intencja ich użytkowania jako nieruchomości inwestycyjna w przyszłości. Pozycje takie w następstwie zmian do MSR 40 będą również wykazywane jako nieruchomości inwestycyjne. W wypadku gdy jednostka stosuje model wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, zgodnie ze zmienionym MSR 40, takie składniki będą również wyceniane do wartości godziwej. Jednakże, w wypadku gdy wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej nie może zostać wiarygodnie szacowana w sposób ciągły, nieruchomości inwestycyjna będzie wyceniana według modelu kosztu historycznego do wcześniejszej daty z dwóch: daty zakończenia procesu budowy lub do momentu, w którym będzie istniała możliwość wiarygodnego oszacowania wartości godziwej.



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

---

- 8) Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy* i MSR 27 *Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe: Koszt inwestycji w jednostce zależnej, jednostce współkontrolowanej lub stowarzyszonej* - zgodnie ze zmianami do MSSF 1, jednostka stosująca MSSF po raz pierwszy będzie mogła w swoim jednostkowym sprawozdaniu finansowym określić „koszt” inwestycji w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone zgodnie z MSR 27 lub w oparciu o zakładany koszt. Zmiana do MSR 27 wymaga, aby wszystkie dywidendy otrzymywane od jednostki zależnej, współzależnej lub stowarzyszonej ujmowane były w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Zmiana do MSR 27 jest stosowana prospektywnie. Nowe wymagania odnoszą się jedynie do jednostkowych sprawozdań finansowych jednostki dominującej i nie będą miały wpływu na skonsolidowane sprawozdania finansowe.
- 9) Interpretacja KIMSF 12 *Umowy na usługi koncesjonowane* – interpretacja ma zastosowanie do koncesjodawców umów na usługi koncesjonowane i wyjaśnia, jak należy ujmować zobowiązania i prawa wynikające z tych umów. Interpretacja nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż żaden podmiot Grupy nie jest koncesjodawcą.
- 10) Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji* – zmieniony standard nakłada obowiązek ujawniania dodatkowych informacji na temat wyceny do wartości godziwej i ryzyka płynności. Dla każdej klasy instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej należy ujawnić informacje na temat wyceny posługując się hierarchią wartości godziwej, która uwzględnia istotność danych wejściowych do wyceny. Ponadto dla wycen wartości godziwej zaliczanych do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej należy przedstawić uzgodnienie pomiędzy bilansem otwarcia a bilansem zamknięcia. Należy również przedstawić wszelkie istotne przesunięcia między Poziomem 1 i Poziomem 2 hierarchii wartości godziwej. Zmiany precyzują również wymogi dotyczące ujawniania informacji na temat ryzyka płynności. Zmiany dotyczące ujawniania informacji na temat ryzyka płynności nie wpłynęły w znaczący sposób na informacje w tym zakresie prezentowane dotychczas przez Grupę.
- 11) Interpretacja KIMSF 15 *Umowy dotyczące budowy nieruchomości* - ustala, jak i kiedy należy ujmować przychody ze sprzedaży nieruchomości i związane z nimi koszty, jeżeli umowa pomiędzy deweloperem i kupującym zawierana jest przed zakończeniem budowy nieruchomości. Interpretacja zawiera także wytyczne co do sposobu ustalania, czy umowa objęta jest zakresem MSR 11 czy MSR 18. Zastosowanie KIMSF 15 nie wpłynęło na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, ponieważ Grupa stosowała MSR 18 od początku prowadzenia działalności.
- 12) Interpretacja KIMSF 16 *Zabezpieczenie udziałów w aktywach netto jednostki działającej za granicą* - interpretacja zawiera wytyczne dotyczące ujmowania zabezpieczenia inwestycji netto w jednostkach zagranicznych, a w szczególności dostarcza wskazówek w zakresie: identyfikowania ryzyk walutowych kwalifikujących się do rachunkowości zabezpieczeń w ramach zabezpieczenia inwestycji netto, umiejscowienia instrumentów zabezpieczających w strukturze grupy kapitałowej, a także określania przez jednostkę kwoty dodatniej lub ujemnej różnicy kursowej, dotyczącej zarówno inwestycji netto jak i instrumentu zabezpieczającego, która powinna zostać przeklasyfikowana z kapitałów własnych do sprawozdania z całkowitych dochodów w momencie zbycia jednostki zagranicznej. Zastosowanie KIMSF 16 nie wpłynie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, ponieważ Grupa nie zabezpiecza udziałów w aktywach netto jednostki działającej za granicą.
- 13) Interpretacja KIMSF 18 *Przekazanie aktywów przez klientów* - interpretacja zawiera wytyczne dotyczące ujmowania aktywów otrzymanych od klienta i służących świadczeniu jemu usług. Interpretacja ma zastosowanie do transakcji, które miały miejsce 1 lipca 2009 roku lub później. Zastosowanie KIMSF 18 nie wpłynie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, ponieważ Grupa nie otrzymywała aktywów od klientów, ani też środków pieniężnych przeznaczonych na wybudowanie tego typu aktywów.
- 14) Zmiany do Interpretacji KIMSF 9 *Ponowna ocena wbudowanych instrumentów pochodnych* i MSR 39 *Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena: Wbudowane instrumenty pochodne* – zmiana wprowadza wymóg oceny czy wbudowany instrument pochodny musi być ujęty oddzielnie w momencie przekwalifikowania hybrydowego instrumentu finansowego z kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Oceny dokonuje się na podstawie warunków, jakie istniały na późniejszą z dat: kiedy jednostka po raz pierwszy stała się

stroną kontraktu i kiedy dokonano zmian kontraktu skutkujących znaczącymi zmianami przepływów pieniężnych wynikających z kontraktu. MSR 39 wymaga obecnie, aby w sytuacji, w której wbudowany instrument pochodny nie może być wyceniony w sposób wiarygodny, cały instrument hybrydowy pozostał zakwalifikowany do kategorii instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zastosowanie zmian nie wpłynie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, ponieważ Grupa nie dokonywała przekwalifikowania z kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, ani też nie posiada hybrydowych instrumentów finansowych, dla których nie byłaby możliwa wiarygodna wycena wbudowanego instrumentu pochodnego.

## 8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- 1) MSSF 3 Połączenia jednostek (znowelizowany w styczniu 2008) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później,
- 2) MSR 27 *Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe* (zmieniony w styczniu 2008) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później,
- 3) Zmiany do MSR 39 *Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena: Spełniające kryteria pozycje zabezpieczone* (zmiany opublikowane w lipcu 2008) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później,
- 4) Przekształcony MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy* (znowelizowany w listopadzie 2008) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później,
- 5) Interpretacja KIMSF 17 *Przekazanie aktywów niegotówkowych właścicielom* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później,
- 6) Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w kwietniu 2009 roku) – część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.
- 7) Zmiany do MSSF 2 *Płatności w formie akcji: grupowe transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych* (zmieniony w czerwcu 2009) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 roku lub później do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- 8) Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: dodatkowe zwolnienia dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 roku lub później do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- 9) Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 roku lub później,
- 10) MSR 24 *Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych* (znowelizowany w listopadzie 2009) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- 11) MSSF 9 *Instrumenty finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- 12) Zmiany do KIMSF 14 MSR 19 - *Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

---

2011 roku lub później do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

- 13) KIMSF 19 *Konwersja zobowiązań finansowych na instrumenty kapitałowe* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE,
- 14) Zmiana do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE.

Grupa planuje wprowadzić powyższe standardy oraz interpretacje odpowiednio dla okresów rocznych, dla których mają zastosowanie.

## 9. Istotne zasady rachunkowości

### 9.1. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku oraz na dzień 31 grudnia 2008 roku.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam rok sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej lub za okres od dnia ich utworzenia (jeżeli powstały w 2009 roku) do dnia 31 grudnia 2009 roku, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, są w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez Spółkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba, że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Spółka ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną danej jednostki.

### 9.2. Środki trwałe

Za środki trwałe uznaje się:

- grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów), niebędące nieruchomościami inwestycyjnymi ani w trakcie budowy nieruchomości inwestycyjnej ani też zapasami,
- budynki, niebędące nieruchomościami inwestycyjnymi, (w tym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, własnościowe prawo do lokalu),
- obiekty inżynierii lądowej i wodnej,
- maszyny, urządzenia,
- środki transportu,
- inne przedmioty

kompletne i zdane do użytku w momencie przyjęcia do używania, o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok, przeznaczone na własne potrzeby.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

Na dzień 31 grudnia 2009 roku i 31 grudnia 2008 roku Grupa nie posiadała gruntów oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe.

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają sprawozdanie z całkowitych dochodów w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, do których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący:

Typ	Okres w latach
Maszyny i urządzenia techniczne	lat 5
Urządzenia biurowe	lat 2
Środki transportu lotniczego	lat 25
Pozostałe środki transportu	lat 5
Inwestycje w obcych środkach trwałych	lat 10 (lub czas trwania umowy jeśli krócej)
Komputery	lat 3

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w zysku lub stracie.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się, i w razie konieczności – koryguje, na koniec każdego roku obrotowego.

Każdorazowo, przy wykonywaniu remontu, koszt remontu jest ujmowany w wartości bilansowej rzeczowych aktywów trwałych, jeżeli są spełnione kryteria ujmowania.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

---

## 9.3. Środki trwale w budowie

Środki trwale w budowie dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Środki trwale w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do użytkowania.

Grunty oraz prawo wieczystego użytkowania gruntów przeznaczonych pod budowę środków trwałych ujmowane są w pozycji środki trwale w budowie do czasu przekazania środka trwałego do użytkowania.

## 9.4. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są definiowane jako grunt, budynek lub część budynku, którą Grupa traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości. Warunkiem ujęcia w tej pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej jest:

- prawdopodobieństwo uzyskania korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danej nieruchomości,
- możliwość wiarygodnego ustalenia ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji (m.in. kosztów bezpośrednich związanych z doprowadzeniem do zawarcia umów najmu). Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt zastąpienia części nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej ze sprawozdania z sytuacji finansowej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Gdy Grupa kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

Wartość godziwa jest ustalana przez niezależnego rzeczoznawcę lub w oparciu o uzgodniony model kapitalizacji inwestycji.

## 9.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Z dniem 1 stycznia 2009 roku na podstawie zmian do MSR 40 nieruchomości w budowie, dla których istnieje intencja ich użytkowania jako nieruchomość inwestycyjna w przyszłości wykazywane są jako nieruchomości inwestycyjne (do 31 grudnia 2008 roku w pozycji Środki trwałe w budowie).

Dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa stosuje model wyceny do wartości godziwej, dlatego też nieruchomości inwestycyjne w budowie będą również wyceniane do wartości godziwej. Jednakże, w wypadku gdy wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej w budowie nie może zostać wiarygodnie szacowana w sposób ciągły, nieruchomość inwestycyjna w budowie będzie wyceniana według modelu kosztu historycznego do wcześniejszej daty z dwóch: daty zakończenia procesu budowy lub do momentu, w którym będzie istniała możliwość wiarygodnego oszacowania wartości godziwej.

Dodatkowo w wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie ujmuje się koszty prowizji dla pośredników z tytułu doprowadzenia do umów najmu powierzchni biurowych.

## 9.6. Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Utrata wartości ustalana jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, którego dotyczy dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

## 9.7. Wartości niematerialne

Za wartości niematerialne uznaje się nabyte, nadające się do gospodarczego wykorzystania w dniu przyjęcia do używania:

- prawa majątkowe, autorskie prawa majątkowe, licencje, koncesje, prawa do: projektów, wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów zdobniczych lub użytkowych,
- koszty prac rozwojowych zakończonych wynikiem pozytywnym,
- wartość firmy,
- know-how

o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok, wykorzystywane na potrzeby związane z prowadzoną działalnością gospodarczą albo oddane do używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze.

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji początkowo wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. W przypadku pozostałych wartości niematerialnych ocenia się co roku, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. Okresy użytkowania są także poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku roku obrotowego.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz dzień 31 grudnia 2008 roku nie wystąpiły wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania. Podsumowanie zasad stosowanych w odniesieniu do wartości niematerialnych Grupy przedstawia się następująco:

	<b>Patenty i licencje</b>	<b>Oprogramowanie komputerowe i inne</b>
Okresy użytkowania	Nieokreślone. Dla patentów i licencji użytkowanych na podstawie umowy zawartej na czas określony, przyjmuje się ten okres uwzględniając dodatkowy okres, na który użytkowanie może być przedłużone.	2 lata
Wykorzystywana metoda amortyzacji	Wartości o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane ani przeszacowywane.	metodą liniową
Wewnętrznie wytworzone lub nabyte	Nabyte	Nabyte
Weryfikacja pod kątem utraty wartości / badanie wartości odzyskiwalnej	Nieokreślony okres użytkowania - coroczna oraz w przypadku istnienia przesłanki wskazującej na utratę wartości. Dla pozostałych – coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.	Coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych ze sprawozdania z sytuacji finansowej są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie jego wyksięgowania.

## 9.8. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje oceny aktywów pod kątem istnienia przesłanek wskazujących na utratę ich wartości. W przypadku istnienia takiej przesłanki, Grupa dokonuje formalnego oszacowania wartości odzyskiwalnej. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwaną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna jest jedną z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartością

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

godziwą pomniejszoną o koszty zbycia lub wartością użytkową danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

## 9.9. Zapasy

W pozycji zapasy wykazywane są nakłady poniesione, dotyczące niesprzedanych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży. Koszty takie obejmują prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budową lokali mieszkalnych, skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowania zewnętrznego, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów administracyjnych bezpośrednio związanych z budową oraz pozostałe koszty dotyczące budowy.

Zapasy ujmowane są początkowo według kosztu wytworzenia. Po początkowym ujęciu zapasy są wykazywane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

## 9.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu aktualizacyjnego na nieściągalne należności. Odpis aktualizacyjny na należności wątpliwe oszacowywana jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do sprawozdania z całkowitych dochodów w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

## 9.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy po kursie średnim NPB. Różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych w walutach obcych i operacji z obrotu walut obcych zalicza się do sprawozdania z całkowitych dochodów.



## 9.12. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Pożyczki udzielone i należności,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to inwestycje o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego.

Aktywa finansowe nabyte w celu generowania zysku dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Instrumenty pochodne są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są to instrumenty uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające lub umowy gwarancji finansowych. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na koniec okresu sprawozdawczego bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako przychody lub koszty finansowe. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy zaliczane są do aktywów obrotowych. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub wydzielenie wbudowanych instrumentów pochodnych jest wyraźnie zakazane. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione:

- (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub
- (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub
- (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz na dzień 31 grudnia 2008 roku żadne aktywa finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Pożyczki udzielone i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego zalicza się do aktywów trwałych.

Wszystkie pozostałe aktywa finansowe są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, bez potrącania kosztów transakcji sprzedaży, z uwzględnieniem wartości rynkowej na koniec okresu sprawozdawczego. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, odnosi się na kapitał rezerwowany z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do sprawozdania z całkowitych dochodów jako koszt finansowy.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniony w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty ze sprawozdania z sytuacji finansowej, gdy Grupa traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

## 9.13. Wbudowane instrumenty pochodne

Wbudowane instrumenty pochodne są oddzielane od umów i traktowane jak instrumenty pochodne, jeżeli wszystkie z następujących warunków są spełnione:

- charakter ekonomiczny i ryzyko wbudowanego instrumentu nie są ściśle związane z ekonomicznym charakterem i ryzykiem umowy, w którą dany instrument jest wbudowany;
- samodzielny instrument z identycznymi warunkami realizacji jak instrument wbudowany spełniałby definicję instrumentu pochodnego;
- instrument hybrydowy (złożony) nie jest wykazywany w wartości godziwej, a zmiany jego wartości godziwej nie są odnoszone do sprawozdania z całkowitych dochodów

Wbudowane instrumenty pochodne są wykazywane w podobny sposób jak samodzielne instrumenty pochodne, które nie są uznane za instrumenty zabezpieczające.

Zakres, w którym zgodnie z MSR 39 cechy ekonomiczne i ryzyko właściwe dla wbudowanego instrumentu pochodnego w walucie obcej są ściśle powiązane z cechami ekonomicznymi i ryzykiem właściwym dla umowy zasadniczej (głównego kontraktu) obejmuje również sytuacje gdy waluta umowy zasadniczej jest walutą zwyczajową dla kontraktów zakupu lub sprzedaży pozycji niefinansowych na rynku dla danej transakcji.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz na dzień 31 grudnia 2008 roku wbudowane instrumenty pochodne nie wystąpiły.

## 9.14. Instrumenty zabezpieczające

Instrumenty pochodne, w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut, to przede wszystkim kontrakty walutowe oraz kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe). Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane według wartości godziwej.

Wartość godziwa walutowych kontraktów terminowych jest ustalana w odniesieniu do bieżących kursów terminowych (forward) występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Wartość godziwa kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana w odniesieniu do wartości rynkowej podobnych instrumentów.

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są albo jako zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania, albo jako zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych, zabezpieczające przed zmianami przepływów środków pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub prognozowaną transakcją.

W przypadku zabezpieczeń wartości godziwej, które spełniają warunki umożliwiające stosowanie specjalnych zasad rachunkowości zabezpieczeń, zysk lub strata z aktualizacji wyceny instrumentu zabezpieczającego według wartości godziwej są bezzwłocznie ujmowane w zysku lub stracie. Zysk lub strata na zabezpieczanej pozycji, które przypisać można ryzyku, przed którym jednostka pragnie się zabezpieczyć, korygują wartość bilansową zabezpieczanej pozycji oraz są ujmowane w zysku lub stracie. Jeśli korygowana jest wartość bilansowa zabezpieczanego oprocentowanego instrumentu finansowego, korekta ta jest odpisywana w ciężar wyniku finansowego netto w sposób umożliwiający jej całkowite zamortyzowanie przed upływem terminu wymagalności / zapadalności tego instrumentu.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

W przypadku zabezpieczeń przepływów środków pieniężnych, które spełniają warunki umożliwiające stosowanie specjalnych zasad rachunkowości zabezpieczeń, część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym, którą uznano za skuteczne zabezpieczenie, jest ujmowana bezpośrednio w kapitale własnym, natomiast część uznana za nieskuteczną jest ujmowana w zysku lub stracie.

Jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, związane z nią zyski lub straty, które były ujęte w innych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale własnym przenosi się do sprawozdania z całkowitych dochodów w tym samym okresie, albo w okresach, w których nabyty składnik aktywów lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na zysk lub stratę.

Jeśli zabezpieczenie planowanej transakcji skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, albo planowana transakcja związana ze składnikiem aktywów niefinansowych lub zobowiązaniem niefinansowym staje się uprawdopodobnionym przyszłym zobowiązaniem, do którego będzie się stosować zabezpieczenie wartości godziwej, wtedy zyski lub straty, które były ujęte w innych całkowitych dochodach, przeklasyfikowywane są z kapitału własnego do zysku lub straty w tym samym okresie lub okresach, w których nabyty składnik aktywów niefinansowych lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na zysk lub stratę.

Zyski lub straty powstałe w wyniku zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają warunków umożliwiających stosowanie specjalnych zasad rachunkowości zabezpieczeń, są ujmowane bezpośrednio w wyniku finansowym netto za bieżący okres.

Grupa zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, gdy instrument zabezpieczający wygaś lub został sprzedany, jego wykorzystanie dobiegło końca lub nastąpiła jego realizacja, bądź gdy zabezpieczenie przestało spełniać warunki umożliwiające stosowanie wobec niego specjalnych zasad rachunkowości zabezpieczeń. W takim przypadku, łączny zysk lub strata na instrumencie zabezpieczającym, które były ujęte w innych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale własnym, są nadal wykazywane w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia prognozowanej transakcji. Jeżeli Grupa przestała spodziewać się, że prognozowana transakcja nastąpi, wówczas ujęte w kapitale własnym łączny zysk lub strata netto są odnoszone na wynik finansowy netto za bieżący okres.

W roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

## 9.15. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania handlowe wycenia się według kwot pierwotnie zafakturowanych.

Zobowiązania finansowe klasyfikowane do grupy wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy wycenia się według wartości godziwej, a pozostałe według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

## 9.16. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem zobowiązań wyznaczonych na pozycje zabezpieczone, które wyceniane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń lub zobowiązań zakwalifikowanych w momencie początkowego ujęcia jako instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zyski i straty są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów z chwilą usunięcia zobowiązania ze sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w odpowiednich okresach w trakcie życia instrumentu metodą efektywnej stopy procentowej.

## 9.17. Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania

Rezerwy na straty z tytułu umów rodzących obciążenia i zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Rezerwy są tworzone w ciężar kosztów działalności operacyjnej, pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych, w zależności od okoliczności, z których zobowiązanie wynika.

Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Rezerwę zmniejsza powstanie straty lub zobowiązania, na które została utworzona, zaś niewykorzystane rezerwy (z uwagi na ustanie lub zmniejszenie ryzyka strat, na które zostały utworzone) rozwiązuje się na dobro kont, w ciężar których zostały one utworzone.

## 9.18. Odprawy emerytalne

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Wartość bieżąca tych zobowiązań na koniec każdego okresu sprawozdawczego jest obliczona przez niezależnego aktuarium. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do końca okresu sprawozdawczego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne. Zyski i straty z obliczeń aktuarialnych są rozpoznawane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

## 9.19. Płatności w formie akcji własnych

Pracownicy (w tym członkowie zarządów) Grupy mogą otrzymywać nagrody w formie akcji własnych, w związku z czym świadczą usługi w zamian za akcje lub prawa do akcji („transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych”).

### *Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych*

Koszt transakcji rozliczanych z pracownikami w instrumentach kapitałowych jest wyceniany przez odniesienie do wartości godziwej na dzień przyznania praw.

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące efektywności/wyników, kończącym się w dniu, w którym określeni pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń („dzień nabycia praw”). Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień upływu okresu nabywania praw oraz liczbę nagród, do których prawa – w opinii zarządu Spółki dominującej na ten dzień, opartej na możliwie najlepszych szacunkach liczby instrumentów kapitałowych – zostaną ostatecznie nabyte.

Żadne koszty nie są ujmowane z tytułu nagród, do których prawa nie zostaną ostatecznie nabyte, z wyjątkiem nagród, w przypadku których nabycie praw zależy od warunków rynkowych, które są traktowane

jako nabyte bez względu na fakt spełnienia uwarunkowań rynkowych, pod warunkiem spełnienia wszystkich innych warunków dotyczących efektywności.

W przypadku modyfikacji warunków przyznawania nagród rozliczanych w instrumentach kapitałowych, w ramach spełnienia wymogu minimum ujmuje się koszty, jak w przypadku gdyby warunki te nie uległy zmianie. Ponadto, ujmowane są koszty z tytułu każdego wzrostu wartości transakcji w wyniku modyfikacji, wycenione na dzień zmiany.

W przypadku anulowania nagrody rozliczanej w instrumentach kapitałowych, jest ona traktowana w taki sposób, jakby prawa do niej zostały nabyte w dniu anulowania, a wszelkie jeszcze nieujęte koszty z tytułu nagrody są niezwłocznie ujmowane. Jednakże w przypadku zastąpienia anulowanej nagrody nową nagrodą – określoną jako nagroda zastępcza w dniu jej przyznania, nagroda anulowana i nowa nagroda są traktowane tak, jakby stanowiły modyfikację pierwotnej nagrody, tj. w sposób opisany w paragrafie powyżej.

Rozwadniający wpływ wyemitowanych opcji jest uwzględniany przy ustalaniu wielkości zysku przypadającego na jedną akcję jako dodatkowe rozwodnienie akcji.

## 9.20. Udziały (akcje) własne

Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia.

## 9.21. Kapitały własne

Na kapitały własne składają się:

- kapitał podstawowy
- kapitał zapasowy
- pozostałe kapitały rezerwowe
- pozostałe kapitały

Kapitał podstawowy wycenia się według wartości nominalnej zgodnej ze statutem. Kapitał zapasowy wycenia się jako nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną wyemitowanych akcji, zmniejsza się o koszty związane z emisją akcji oraz zwiększa/zmniejsza o zatwierdzone zyski/straty z lat ubiegłych wraz z korektami konsolidacyjnymi tych zysków/strat. Pozostałe kapitały rezerwowe wycenia się w wysokości przeszacowania do wartości godziwej nabycia znaczącego aktywa, pomniejszonej o podatek odroczonej. Pozostałe kapitały wycenia się w wysokości wartości godziwej przyznanych opcji menadżerskich.

## 9.22. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych

Na koniec okresu sprawozdawczego:

wyrażone w walutach obcych aktywa (z wyłączeniem udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności) oraz zobowiązania wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

W ciągu roku obrotowego:

- 1) operacje sprzedaży i kupna walut oraz operacje zapłaty należności lub zobowiązań wycenia się po kursie kupna lub sprzedaży banku, z którego usług korzysta jednostka,
- 2) pozostałe operacje wycenia się po obowiązującym na dzień poprzedzający przeprowadzenie operacji średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez NBP, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

	31 grudnia 2009 roku	31 grudnia 2008 roku
EURO	4,1082	4,1724
USD	2,8503	2,9618

## 9.23. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym zobowiązaniem, które powstaje na skutek zdarzeń przeszłych i którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w przyszłości w momencie wystąpienia niepewnych zdarzeń (nad którymi jednostka nie ma pełnej kontroli). Zobowiązaniem warunkowym może być również obecne zobowiązanie jednostki, które powstaje na skutek przeszłych zdarzeń i którego nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie lub nie jest prawdopodobne, aby wypełnienie tego zobowiązania spowodowało wpływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne. W związku z tym zobowiązanie takie nie jest prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ale jest opisywane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

## 9.24. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

### 9.24.1 Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody z tytułu realizacji instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne korygują wartość przychodów ze sprzedaży towarów i produktów.

#### Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są dopiero w momencie, gdy zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści związane z danym lokalem zostaną przeniesione na klienta i przychód może zostać wyceniony w rozsądny sposób. Zgodnie z MSR 18 Grupa przyjęła rozpoznawanie przychodu z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali.

Koszty związane z lokalami, które już zostały sprzedane i których poniesienie jest wymagane w okresach następujących po momencie rozpoznania sprzedaży (w tym koszty usunięcia usterek i koszty wykończenia powierzchni wspólnych), są szacowane i ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym nastąpiła sprzedaż danego lokalu.

### 9.24.2 Sprzedaż usług

#### Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do zawartych umów.

### 9.24.3 Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy gotówkowe przez szacowany okres użytkowania instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

## 9.24.4 Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

## 9.25. 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 prawnie lub faktycznie już obowiązywały na koniec okresu sprawozdawczego.

## 9.26. Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, rezerwa na podatek odroczony jest tworzona metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na koniec okresu sprawozdawczego między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych 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:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na koniec każdego okresu sprawozdawczego 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.

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) obowiązujące na koniec okresu sprawozdawczego lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na koniec okresu sprawozdawczego.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

## 9.27. Podatek od towarów i usług

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

## 9.28. Koszty finansowania zewnętrznego

Kapitalizacji podlegają koszty finansowania zewnętrznego przeznaczonego na sfinansowanie budowy lub wytworzenia środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz budowy mieszkań prezentowych jako zapasy - produkcja w toku. Koszty te obejmują odsetki należne do momentu oddania składnika aktywów do użytkowania, straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek do poziomu oprocentowania odpowiedniego dla lokalnej waluty oraz zyski z tytułu różnic kursowych do wysokości skapitalizowanych wcześniej strat z tego tytułu. Do określenia kwoty kapitalizowanych kosztów stosuje się rzeczywiste oprocentowanie przyporządkowane do danego aktywa.

## 9.29. Czynne rozliczenia międzyokresowe

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:

- koszty czynszów i dzierżawy płaconych z góry,
- koszty energii opłaconej z góry,
- koszty ubezpieczeń majątkowych,
- koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
- podatek od nieruchomości,
- odpisy na fundusz świadczeń socjalnych,
- naliczone z góry inne koszty finansowe,
- prowizje z tytułu doprowadzenia do umów najmu lub umów sprzedaży mieszkań,
- inne koszty dotyczące następnych okresów sprawozdawczych (prenumeraty, przedpłaty na targi, koszty doprowadzeń itp.).

Koszty podlegające aktywowaniu na koncie rozliczeń międzyokresowych rozliczane są proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych, których dotyczą. Koszty z tytułu doprowadzenia do umów sprzedaży mieszkań rozliczane są w momencie osiągnięcia przychodów ze sprzedaży mieszkań.

## 9.30. Bierno rozliczenia międzyokresowe

Bierno rozliczenia międzyokresowe kosztów tworzone są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:

- 1) z wartości świadczeń wykonanych przez kontrahentów, których kwotę można wiarygodnie oszacować,
  - 2) z obowiązku wykonania przyszłych świadczeń wynikających z bieżącej działalności, których kwotę można oszacować, mimo że data ich powstania nie jest jeszcze znana i do których można zaliczyć m.in.:
- koszty wynagrodzeń i narzutów związanych z wynikami okresu, a wypłacanych w następnych okresach sprawozdawczych,
  - koszty badania sprawozdania finansowego i inne koszty dotyczące okresu sprawozdawczego.



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## 9.31. Zysk/(strata) netto na akcję

Zysk/(strata) podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku/(straty) netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk/(strata) rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku/(straty) netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe.

## 10. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- segment usług najmu
- segment działalności deweloperskiej
- segment działalności holdingowej

Grupa dokonuje oceny wyników segmentów operacyjnych na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz wyniku brutto ze sprzedaży. Wyniki pozostałej działalności operacyjnej oraz działalności finansowej, zarządzane są na poziomie Grupy i nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku oraz aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów na dzień 31 grudnia 2009 roku i na dzień 31 grudnia 2008 roku.

Rok zakończony 31 grudnia 2009	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa	Pozycje nieprzypisane i korekty konsolidacyjne	Działalność ogółem
<b>Przychody</b>					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	46 963	66 678	32	92	113 765
Sprzedaż między segmentami	990	0	2 613	(3 603)	0
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>47 953</b>	<b>66 678</b>	<b>2 645</b>	<b>(3 511)</b>	<b>113 765</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>35 889</b>	<b>22 613</b>	<b>(2 451)</b>	<b>2 090</b>	<b>58 141</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2009</b>					
<b>Aktywa i zobowiązania</b>					
Aktywa ogółem	458 791	811 988	799 818	(768 812)	1 301 785
Zobowiązania ogółem	254 490	550 455	59 326	(483 359)	380 912

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

Rok zakończony 31 grudnia 2008	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa	Pozycje nieprzypisane i korekty konsolidacyjne	Działalność ogółem
<b>Przychody</b>					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	43 033	93 353	41	71	136 498
Sprzedaż między segmentami	937	978	9 374	(11 289)	0
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>43 970</b>	<b>94 331</b>	<b>9 415</b>	<b>(11 218)</b>	<b>136 498</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>32 521</b>	<b>31 545</b>	<b>2 959</b>	<b>(5 323)</b>	<b>61 702</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2008</b>					
<b>Aktywa i zobowiązania</b>					
Aktywa ogółem	540 032	808 804	967 049	(647 462)	1 668 423
Zobowiązania ogółem	283 851	546 808	198 210	(325 133)	703 736

## 11. Przychody i koszty

### 11.1. Przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
<b>Przychody ze sprzedaży usług</b>		
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego	47 037	41 268
Pozostałe	184	2 056
	<b>47 221</b>	<b>43 324</b>
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i produktów</b>		
Przychody ze sprzedaży mieszkań	66 535	93 174
Pozostałe	9	0
	<b>66 544</b>	<b>93 174</b>

Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów najmu, dla których Grupa jest stroną wynajmującą przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
W okresie 1 roku	32 704	35 701
W okresie od 1 do 5 lat	85 240	110 262
W okresie powyżej 5 lat	36 698	51 613
	<b>154 642</b>	<b>197 576</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## 11.2. Koszty wg rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Amortyzacja	1 475	1 689
Zużycie materiałów i energii	1 482	2 071
Usługi obce	7 488	9 640
Podatki i opłaty	2 419	2 466
Wynagrodzenia	6 073	9 265
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	724	1 174
Pozostałe koszty rodzajowe	3 452	5 976
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	43 602	63 283
<b>Razem</b>	<b>66 715</b>	<b>95 564</b>

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Koszt własny sprzedaży	55 624	74 796
Koszt sprzedaży i dystrybucji	2 535	5 816
Koszty ogólnego zarządu	8 556	14 952
<b>Razem</b>	<b>66 715</b>	<b>95 564</b>

## 11.3. Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
<b>Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:</b>	<b>40</b>	<b>10</b>
Amortyzacja środków trwałych	37	7
Amortyzacja wartości niematerialnych	3	3
<b>Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży</b>	<b>673</b>	<b>536</b>
Amortyzacja środków trwałych	633	490
Amortyzacja wartości niematerialnych	40	46
<b>Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:</b>	<b>762</b>	<b>1 143</b>
Amortyzacja środków trwałych	527	593
Amortyzacja wartości niematerialnych	235	550

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## 11.4. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Wynagrodzenia	6 073	9 265
Koszty ubezpieczeń społecznych	641	1 025
Koszty świadczeń emerytalnych	0	0
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	83	149
<b>Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:</b>	<b>6 797</b>	<b>10 439</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	1 242	1 169
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	253	942
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	5 302	8 328

## 11.5. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Zysk ze zbycia aktywów netto spółki zależnej	1 693(**)	89 419(*)
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość zapasów	3 893	0
Rozwiązanie rezerwy na sprawy sporne i sądowe	0	2 143
Otrzymane odszkodowania	221	8
Inne	245	532
<b>Razem</b>	<b>6 052</b>	<b>92 102</b>

(\*) W 2008 roku Grupa dokonała podwyższenia kapitału zakładowego jednostki zależnej Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. poprzez emisję nowych udziałów, które zostały w całości objęte przez nowego udziałowca, spółkę LC Corp B.V., będącą jednocześnie akcjonariuszem spółki LC Corp S.A. Udziały te w całości zostały pokryte wkładem pieniężnym w wartości 113.850 tys. zł. Po tym podwyższeniu LC Corp B.V. posiada 18,33 % udziału w kapitale własnym tej spółki, zaś udział LC Corp S.A. spadł z 100% do 81,67%. Zgodnie z MSR 27.30 różnicę pomiędzy wpływami ze zbycia części jednostki zależnej a jej wartością bilansową na dzień zbycia (zbycie nie pozbawiające kontroli nad tą jednostką) Grupa ujęła w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako zysk ze zbycia aktywów netto spółki zależnej w wysokości 89.419 tys. zł.

(\*\*) Opis transakcji - Nota 2 oraz Nota 16.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## 11.6. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Utworzenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	5 748	67 917
Utworzenie rezerwy na należności	1 609	61
Utworzenie rezerwy na sprawy sporne i sądowe	712	64
Utworzenie rezerwy na koszty rozwiązania umów	0	804
Koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego	153	0
Koszty rozwiązanych umów, odszkodowania	0	455
Inne	379	165
<b>Razem</b>	<b>8 601</b>	<b>69 466</b>

## 11.7. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Przychody z tytułu odsetek bankowych	2 416	4 458
Przychody z dyskonta obligacji i weksli	223	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	3 170	0
Inne	7	423
<b>Razem</b>	<b>5 816</b>	<b>4 881</b>

## 11.8. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Odsetki od obligacji i pożyczek	7 100	15 179
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	0	34 294
Inne	285	1 492
<b>Razem</b>	<b>7 385</b>	<b>50 965</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## 12. Podatek dochodowy

### 12.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
<b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	( 5 735)	( 6 824)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0	0
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	10 844	( 5 285)
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>5 109</b>	<b>( 12 109)</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b>		
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w kapitale własnym	0	0

### 12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku i za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Zysk/(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	( 48 923)	53 853
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk/(strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>( 48 923)</b>	<b>53 853</b>
<b>Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2008: 19%)</b>	<b>( 9 295)</b>	<b>10 232</b>
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 929	13 618
Nieujęte/skorygowane straty podatkowe	538	4 022
Nieujęte korekty dotyczące zapasów	2 540	3 139
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	( 742)	( 667)
Koszty podwyższenia kapitału ujęte w kapitale własnym obniżające podstawę opodatkowania w rachunku podatkowym bieżącym	0	( 11)
Różnice między wartością podatkową a bilansową nie przechodzące przez sprawozdanie z całkowitych dochodów	0	( 1 471)
Zysk/(strata) ze zbycia aktywów netto spółki zależnej	( 322)	( 16 989)
Pozostałe	243	236
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej 10% (2008:22%)</b>	<b>( 5 109)</b>	<b>12 109</b>
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	5 109	( 12 109)
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0	0
	<b>5 109</b>	<b>( 12 109)</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## 12.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok	
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	zakończony 31 grudnia 2009	zakończony 31 grudnia 2008
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>				
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli oraz lokat	( 8 806)	( 5 426)	( 3 380)	( 5 353)
Różnice kursowe	0	( 231)	231	2 962
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	( 13 203)	( 30 685)	17 482	( 6 984)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	( 7 218)	( 5 617)	( 1 601)	2 039
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	3 084	1 705	1 379	149
Rezerwy dotyczące zbytej jednostki zależnej	0	( 10 902)	0	0
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>( 26 143)</b>	<b>( 51 156)</b>		
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>				
Rezerwy przejściowe	496	532	(36)	(546)
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli	859	694	165	446
Różnice kursowe	5 458	6 507	( 1 049)	6 507
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	670	595	75	595
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	595	2 839	( 2 244)	( 5 244)
Pozostałe	0	178	( 178)	144
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>8 078</b>	<b>11 345</b>		
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>			<b>10 844</b>	<b>( 5 285)</b>
<b>Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>1 266</b>	<b>1 390</b>		
<b>Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>( 19 331)</b>	<b>( 41 201)</b>		

Ze względu na specyfikę prowadzonej działalności w zakresie osiągania przychodów podatkowych w odroczonego czasie, Grupa aktywuje poniesione straty podatkowe do momentu osiągnięcia dochodu podatkowego z uwzględnieniem przepisów podatkowych dotyczących możliwości rozliczania takich strat. Wysokość aktywa z tytułu ujętych w podatku odroczonego strat podatkowych została zaprezentowana w tabeli powyżej.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

Na dzień 31 grudnia 2009 roku Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach, w których dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów w kwocie 438 tys. zł, które mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do pięciu lat od końca okresu sprawozdawczego. Dodatkowo Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego dotyczącego korekt konsolidacyjnych na zapasach dotyczących tych spółek w kwocie 3.321 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2008 roku Grupa nie ujęła w podatku odroczonym aktywa z tytułu strat podatkowych w kwocie około 4.430 tys. zł oraz aktywa z tytułu podatku odroczonego dotyczącego korekt konsolidacyjnych na zapasach dotyczących spółek, w których dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów w kwocie w kwocie 3.139 tys. zł.

## 13. Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję

Zysk/(strata) podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku/(straty) netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk/(strata) rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku/(straty) netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 391 644
Wpływ rozwodnienia: Opcje na akcje	0	0
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	<b>447 558 311</b>	<b>447 391 644</b>
	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2009</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2008</b>
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	(43 814)	41 744
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	0	0
Zysk/(strata) netto	<b>(43 814)</b>	<b>41 744</b>
Zysk/(strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej, zastosowany do obliczenia zysku na jedną akcję	(45 134)	41 034
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	(0,10)	0,09
Rozwodniony Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zł	(0,10)	0,09



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## 14. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
<b>Wartość netto na 1 stycznia 2009 roku</b>	<b>1 453</b>	<b>714</b>	<b>3 876</b>	<b>121 607</b>	<b>127 650</b>
Zwiększenia stanu – zakup	0	0	0	55	55
Zwiększenia stanu – inne	428	0	1	0	429
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	22	0	28	(51)	(1)
Zmniejszenia - sprzedaż	(21)	(80)	(7)	0	(108)
Zmniejszenia - likwidacja	0	0	(1)	0	(1)
Zmniejszenia – inne (*)	(1 427)	0	(2 677)	(121 603)	(125 707)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(4)	(207)	(987)	0	(1 198)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na 31 grudnia 2009 roku</b>	<b>451</b>	<b>427</b>	<b>233</b>	<b>8</b>	<b>1 119</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2009 roku</b>					
Wartość brutto	1 866	1 166	4 614	121 607	129 253
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(413)	(452)	(738)	0	(1 603)
<b>Wartość netto</b>	<b>1 453</b>	<b>714</b>	<b>3 876</b>	<b>121 607</b>	<b>127 650</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2009 roku</b>					
Wartość brutto	456	1 016	1 214	8	2 694
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(5)	(589)	(981)	0	(1 575)
<b>Wartość netto</b>	<b>451</b>	<b>427</b>	<b>233</b>	<b>8</b>	<b>1 119</b>

(\*) „Zmniejszenia- inne” głównie związane są ze zbyciem jednostki zależnej opisanym w Nocie 2 oraz Nocie 16.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
<b>Wartość netto na 1 stycznia 2008 roku</b>	<b>29</b>	<b>802</b>	<b>753</b>	<b>66 538</b>	<b>68 122</b>
Zwiększenia stanu - zakup	0	0	0	61 496	61 496
Zwiększenia stanu – inne	0	0	0	0	0
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	1 844	136	3 690	( 5 670)	0
Zmniejszenia - sprzedaż	0	0	( 36)	0	( 36)
Zmniejszenia - likwidacja	( 6)	0	( 9)	( 144)	( 159)
Przeniesienia - do nieruchomości inwestycyjnych	0	0	( 69)	0	( 69)
Zmniejszenia – inne	0	0	0	( 613)	( 613)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	( 414)	( 224)	( 453)	0	( 1 091)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na 31 grudnia 2008 roku</b>	<b>1 453</b>	<b>714</b>	<b>3 876</b>	<b>121 607</b>	<b>127 650</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2008 roku</b>					
Wartość brutto	30	1 031	1 085	66 538	68 684
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 1)	( 229)	( 332)	0	( 562)
<b>Wartość netto</b>	<b>29</b>	<b>802</b>	<b>753</b>	<b>66 538</b>	<b>68 122</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2008 roku</b>					
Wartość brutto	1 866	1 166	4 614	121 607	129 253
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 413)	( 452)	( 738)	0	( 1 603)
<b>Wartość netto</b>	<b>1 453</b>	<b>714</b>	<b>3 876</b>	<b>121 607</b>	<b>127 650</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## 15. Wartości niematerialne

Oprogramowanie komputerowe i inne	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
<b>Wartość netto na 1 stycznia</b>	<b>1 016</b>	<b>447</b>
Zwiększenia stanu – zakup	17	562
Zwiększenia stanu – inne	11	615
Zmniejszenia stanu (sprzedaż, likwidacja, przekazanie)	( 1)	( 9)
Zmniejszenia stanu - inne	( 12)	
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	( 277)	( 599)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>754</b>	<b>1 016</b>
<b>Na dzień 1 stycznia</b>		
Wartość brutto	1 812	640
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 796)	( 193)
<b>Wartość netto</b>	<b>1 016</b>	<b>447</b>
<b>Na dzień 31 grudnia</b>		
Wartość brutto	1 729	1 812
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 975)	( 796)
<b>Wartość netto</b>	<b>754</b>	<b>1016</b>

## 16. Nabycia i zbycia jednostek zależnych

W dniu 30 listopada 2009 roku został zawarty aneks do umowy z 2 listopada 2008 roku pomiędzy LC Corp S.A. a LC Corp B.V. oraz umowa rozwiązująca porozumienie z 14 stycznia 2009 roku pomiędzy LC Corp S.A. a panem Leszkiem Czarnieckim, na mocy których uchylone zostały wszystkie zapisy dotyczące prawa LC Corp S.A. do odkupu udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o., a także zapisy dotyczące prawa do kontroli działalności spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. W wyniku zawarcia tych umów zostały spełnione przesłanki przeniesienia kontroli i ryzyk związanych z tą spółką z LC Corp S.A. do spółki LC Corp B.V. i w tej dacie ujęto rozliczenie transakcji sprzedaży.

## 17. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2009 roku nieruchomość inwestycyjną w Grupie stanowi centrum handlowo - biurowe Arkady Wrocławskie, na koniec każdego roku obrotowego wyceniane według wartości godziwej. Na koniec okresu sprawozdawczego zakończonego 31 grudnia 2009 roku wartość godziwa wynosiła 435.182 tys. zł (105.930 mln EUR).

Wyceny dokonał profesjonalny rzeczoznawca nieruchomości. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną. Podejście dochodowe oraz metoda inwestycyjna opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości uzależniona jest od dochodu w postaci czynszu, jaki można uzyskać z nieruchomości. Dochód z nieruchomości może wynikać z umów najmu lub, w przypadku wolnych powierzchni z analizy rynkowych stawek najmu. Po oszacowaniu wartości czynszu wartość jest liczona jako stosunek dochodu z nieruchomości do stopy zwrotu z inwestycji. Stopa zwrotu, znana jako stopa kapitalizacji, jest określona na podstawie analizy podobnych transakcji na rynku. W związku ze światowym kryzysem na rynku nieruchomości, w tym w szczególności nieruchomości

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

inwestycyjnych, transakcje kupna/sprzedaży w roku 2009 były bardzo nieliczne i odbywały się w warunkach presji cenowej. W konsekwencji stopy kapitalizacji przyjmowane do wycen istotnie wzrosły w stosunku do roku 2008, powodując znaczną obniżkę wycen. Dodatkowo, w przypadku wyceny w EUR, na ostateczną wartość nieruchomości przyjmowaną w księgach miał wpływ kurs EUR na dzień 31 grudnia 2009 roku, który był o ponad 6 groszy niższy niż na dzień 31 grudnia 2008 roku, skutkując dalszą obniżką wyceny nieruchomości w PLN.

Przeszacowanie nieruchomości miało zasadniczy wpływ na wynik netto Grupy w 2009 roku, jednakże należy zaznaczyć, że jest to czynnik rynkowy, niezależny od spółki, podlegający zmianom koniunkturalnym, w tym przypadku związany ze światowym kryzysem na rynku nieruchomości, globalnym spadkiem wartości nieruchomości.

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku oraz 31 grudnia 2008 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	31 grudnia 2009 roku	31 grudnia 2008 roku
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>525 806</b>	<b>489 373</b>
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych w budowie z pozycji Środki trwale w budowie (*)	121 603	0
Przeszacowanie do wartości godziwej	( 91 828)	36 364
Poniesione nakłady inwestycyjne	16 956	69
Zmniejszenie z tytułu zbycia spółki zależnej (**)	( 137 355)	0
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>435 182</b>	<b>525 806</b>

(\*) Od 1 stycznia 2009 roku, na podstawie zmian do MSR 40, nieruchomości inwestycyjne w budowie dotychczas wykazywane w pozycji Środki trwale w budowie, prezentowane są jako nieruchomości inwestycyjne.

(\*\*) W dniu 30 listopada 2009 roku Grupa dokonała zbycia spółki zależnej (opis Nota 2).

## 18. Świadczenia pracownicze

### 18.1. Programy akcji pracowniczych

Grupa prowadzi program akcji pracowniczych, w ramach którego członkom kadry kierowniczej przyznawane są opcje na akcje.

W ramach programu dokonane zostało warunkowe podwyższenie kapitału podstawowego Spółki dominującej o akcje serii I w liczbie do 3 mln akcji.

Akcje serii I są oferowane Osobom Uprawnionym posiadającym obligacje z Prawem Pierwszeństwa do nabycia akcji nabyte od Powiernika na zasadach określonych w Programie Opcji Menedżerskich.

Spółka dominująca zobowiązała się wyemitować łącznie nie więcej niż 3 mln Obligacji z Prawem Pierwszeństwa. Obligacje zostały wyemitowane i objęte przez Powiernika. Następnie Powiernik jest zobowiązany do zbywania obligacji Osobom Uprawnionym. Każda obligacja uprawnia do złożenia 1 zapisu na 1 Akcje Serii I.

W roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku i do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku z powodu sytuacji makroekonomicznej nie zostały przyznane opcje na akcje w ramach tego programu.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## 19. Zapasy

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Materiały i towary	0	0
Produkcja w toku	674 218	947 045
Produkty gotowe	76 271	27
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(60 865)	(67 917)
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>689 624</b>	<b>879 155</b>

Na dzień 31 grudnia 2009 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 32.005 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2008 roku wyniosły one 27.115 tys. zł).

Na 31 grudnia 2009 roku Zarząd jednostki dominującej dokonał aktualizacji odpisów wartości zapasów. Odpisy aktualizujące szacowane są metodą DCF. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m<sup>2</sup> PUM według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2009 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. W szczególności dotyczy to projektów, których rozpoczęcie planowane jest później niż w 2010 roku. Ich realizacja zależy od uzyskania odpowiednich decyzji administracyjnych czy uprawomocnienia się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących podstawę do przyjętych w tych modelach inwestycyjnych parametrów oraz określenia ostatecznych koncepcji dla tych inwestycji uwzględniających lokalne uwarunkowania. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach.

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
<b>Na początek okresu</b>	<b>67 917</b>	<b>0</b>
Zwiększenie	5 748	67 917
Odpisanie niewykorzystanych kwot	(8 907)	0
Zmniejszenie	(3 893)	0
<b>Na koniec okresu</b>	<b>60 865</b>	<b>67 917</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## 20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Należności z tytułu dostaw i usług	4 123	6 071
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	2 107	52 554
Pozostałe należności od osób trzecich	146	210
<b>Należności ogółem (netto)</b>	<b>6 376</b>	<b>58 835</b>
Odpis aktualizujący należności	( 1 696)	( 272)
<b>Należności brutto</b>	<b>8 072</b>	<b>59 107</b>

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
<b>Na początek okresu</b>	<b>272</b>	<b>349</b>
Zwiększenie	1 609	61
Wykorzystanie	( 76)	( 96)
Zmniejszenie z tytułu zbycia spółki zależnej	( 109)	0
Odpisanie niewykorzystanych kwot	0	( 42)
<b>Na koniec okresu</b>	<b>1 696</b>	<b>272</b>

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2009 roku i 31 grudnia 2008 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne.

	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 30 dni	30 – 90 dni	90 – 180 dni	>180 dni
31 grudnia 2009	4 123	2 006	1 205	636	246	30
31 grudnia 2008	6 071	2 431	1 837	1555	215	33

## 21. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Czynsze zapłacone z góry	270	357
Ubezpieczenia	0	849
Inne	0	148
<b>Długoterminowe</b>	<b>270</b>	<b>1 354</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Czynsze zapłacone z góry	46	37
Ubezpieczenia	75	675
Inne (prenumeraty, abonamenty)	123	59
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>244</b>	<b>771</b>

## 22. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Na dzień 31 grudnia 2009 roku w pozycji Krótkoterminowe aktywa finansowe Grupa wykazuje kwoty należne od spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o., która do dnia 30 listopada 2009 roku była spółką zależną (opis Nota 2), z tytułu pożyczek udzielonych przez LC Corp S.A. w kwocie 83.960 tys. zł oraz obligacji objętych przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. w kwocie 33.639 tys. zł. Zgodnie z umową sprzedaży udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. z dnia 2 listopada 2008 roku ostateczne rozliczenie tej umowy poprzez spłatę wyżej opisanych należności LC Corp S.A. i Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. od LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. nastąpiło w lutym 2010 roku (opis Nota 36).

## 23. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Środki pieniężne w banku i w kasie	9 550	65 318
Lokaty krótkoterminowe	39 415	6 322
	<b>48 965</b>	<b>71 640</b>

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do kilku miesięcy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

## 24. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

### 24.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	( 29 651)	4 551
Zobowiązania inwestycyjne	0	565
<b>Zmiana stanu zobowiązań</b>	<b>( 29 651)</b>	<b>5 116</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## 24.2. Inne korekty

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	91 828	(36 364)
Korekta salda zamknięcia z tytułu zbycie spółki zależnej	( 275 178)	0
Pozostałe	( 11)	188
<b>Inne korekty</b>	<b>( 183 361)</b>	<b>(36 176)</b>

## 25. Kapitały

### 25.1. Kapitał podstawowy

Kapitał akcyjny	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
	w tysiącach złotych	w tysiącach złotych
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 złoty każda	500	500
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 złoty każda	113 700	113 700
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 453	1 453
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 472	1 472
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda	32 000	32 000
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda	102 000	102 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000	80 000
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433	58 433
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 000	1 000
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000	57 000
	<b>447 558</b>	<b>447 558</b>

Akcje zwykłe wyemitowane, zarejestrowane i w pełni opłacone spółki LC Corp S.A.	Ilość w szt.	Wartość w tysiącach złotych
Na dzień 1 stycznia 2009 roku	447 558 311	447 558
Na dzień 31 grudnia 2009 roku	447 558 311	447 558

### Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 1 złoty i zostały w pełni opłacone.

### Prawa akcjonariuszy

Akcje wszystkich serii nie są uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału. Na jedną akcję przypada jeden głos.



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## Akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 31 grudnia 2009 roku akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio*	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	214.701.110	214.701.110	47,97%	47,97%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	27.774.961	27.774.961	6,21%	6,21%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK **	55.000.000	55.000.000	12,29%	12,29%

\* Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.424.564 akcji stanowiących 3,22% kapitału zakładowego i 3,22% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 214.702.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 214.701.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka RB Investcom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu posiadająca 1.000 akcji stanowiących 0,0002% kapitału zakładowego i 0,0002% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.

\*\* wcześniej pod nazwą Commercial Union Otwarty Fundusz Emerytalny BPH CU WBK

Na dzień 31 grudnia 2008 roku akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio*	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	214.701.110	214.701.110	47,97%	47,97%
ING Nationale-Nederlanden Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	27.774.961	27.774.961	6,21%	6,21%
Commercial Union Otwarty Fundusz Emerytalny BPH CU WBK	27.000.000	27.000.000	6,03%	6,03%

\* Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.424.564 akcji stanowiących 3,22% kapitału zakładowego i 3,22% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 214.702.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 214.701.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka RB Investcom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu posiadająca 1.000 akcji stanowiących 0,0002% kapitału zakładowego i 0,0002% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

---

## 25.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosi 428.914 tys. zł. Został on utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną wyemitowanych akcji jednostki dominującej w kwocie 321.452 tys. zł, która została pomniejszona o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego w kwocie 13.157 tys. zł oraz na pokrycie straty jednostki dominującej z 2006 roku w kwocie 1.319 tys. zł. Pozostała część w kwocie minus 14.376 tys. zł powstała w wyniku nabycia spółek zależnych w 2006 roku (ujętych metodą łączenia udziałów) z różnicy powstałej na sumowaniu aktywów i zobowiązań tych spółek oraz eliminacją wartości ich udziałów w księgach spółki dominującej, zaś w kwocie 10.059 tys. zł stanowi kapitał zapasowy spółek zależnych.

W roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku kapitał zapasowy wzrósł o kwotę zysku z lat ubiegłych przeznaczonych na kapitał zapasowy tj. o kwotę 116.047 tys. zł oraz został pomniejszony o koszty emisji akcji serii I w kwocie 58 tys. zł.

W roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku kapitał zapasowy wzrósł o kwotę zysku z lat ubiegłych przeznaczonych na kapitał zapasowy tj. o kwotę 20.911 tys. zł oraz został pomniejszony o kwotę strat z lat ubiegłych w wysokości 10.645 tys. zł.

## 25.3. Pozostałe kapitały rezerwowe

Pozostałe kapitały rezerwowe w kwocie 39.771 tys. zł zostały utworzone w wyniku rozliczenia w wartości godziwej aportu nieruchomości gruntowej we Wrocławiu (Poltegor).

W roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku pozostałe kapitały rezerwowe wzrosły o kwotę zysku z lat ubiegłych przeznaczonych na ten kapitał tj. o kwotę 25.680 tys. zł oraz został pomniejszony o kwotę wypłat z zysku z lat ubiegłych w wysokości 17.000 tys. zł.

## 25.4. Pozostałe kapitały

Na dzień 31 grudnia 2009 roku Pozostałe kapitały wynoszą 3.108 tys. zł i zostały utworzone w wyniku wyceny wartości godziwej opcji menadżerskich w 2007 roku.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## 26. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	Termin spłaty	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
<b>Długoterminowe</b>			
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa)	31-12-2017	218 023	233 664
Wpłata z tytułu zbycia jednostki zależnej (*) w PLN	-	-	70 802
Weksel inwestycyjny w PLN	-	-	45 487
Program obligacji	01-12-2011	30	-
		<b>218 053</b>	<b>349 953</b>

(\*) patrz Nota 2

<b>Krótkoterminowe</b>			
Kredyt bankowy w PLN (cz. krótkoterminowa)	31-02-2010	44 079	94 584
Kredyt bankowy w PLN (cz. krótkoterminowa)	28-02-2010	25 609	25 648
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa)	31-12-2010	12 046	11 570
Kredyt bankowy w PLN (cz. krótkoterminowa)	-	-	12 700
Weksel inwestycyjny w PLN	-	-	25 267
Program Obligacji	-	-	57 748
		<b>81 734</b>	<b>227 517</b>

Średnie ważone oprocentowanie kredytów, obligacji oraz weksli inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku wyniosło 5,1%. Średnie ważone oprocentowanie kredytów i obligacji w roku 2008 wyniosło 6,8 %.

## 27. Rezerwy

Kwoty rezerw oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu obrotowego przedstawiono w poniższej tabeli:

	2009	2008
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>827</b>	<b>4 887</b>
Utworzenie rezerwy	627	868
Wykorzystane rezerwy	( 805)	( 2 805)
Rozwiązanie rezerwy	0	( 2 123)
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>649</b>	<b>827</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

	2009	2008
<b>Rezerwy wg tytułów</b>		
Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne	22	23
Na sprawy sporne, sądowe i inne	627	804
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>649</b>	<b>827</b>
Długoterminowe	22	23
Krótkoterminowe	627	804

## 28. Zobowiązania

### 28.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 890	32 464
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	853	1 405
Zobowiązania z tytułu kaucji	4 741	6 792
Inne zobowiązania	60	1 534
	<b>12 544</b>	<b>42 195</b>
Długoterminowe	1 234	2 977
Krótkoterminowe	11 310	39 218

Poniżej przedstawiono analizę zapadalności zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2009 roku i 31 grudnia 2008 roku:

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
do 1 roku	11 310	39 218
powyżej 1 roku do 5 lat	1 234	2 977
powyżej 5 lat	0	0
	<b>12 544</b>	<b>42 195</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## 28.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy

Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów dzierżawy, dla których Grupa jest stroną dzierżawiącą przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
W okresie 1 roku	968	968
W okresie od 1 do 5 lat	4 839	4 839
W okresie powyżej 5 lat	18 308	19 276
	<b>24 115</b>	<b>25 083</b>

## 28.3. Zobowiązania warunkowe

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 33.3 Spółki Grupy nie posiadają innych istotnych takich zobowiązań, które nie zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

## 28.4. Zobowiązania inwestycyjne

W roku 2010 Grupa planuje ponieść nakłady inwestycyjne w kwocie około ok. 160 milionów złotych.

## 28.5. Sprawy sądowe

Obecnie nie toczą się żadne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności LC Corp S.A. lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od LC Corp S.A. są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową. Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń Spółek zależnych od LC Corp S.A. dochodzonych od ich dłużników.

## 29. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	226	648
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	216	376
Zobowiązanie z tytułu dodatkowej opłaty za wieczyste użytkowanie	1 854	0
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	239	195
Pozostałe	324	97
<b>Rozliczenia międzyokresowe bierne</b>	<b>2 859</b>	<b>1 316</b>
Przychody przyszłych okresów dotyczące najmu	144	82
Przychody przyszłych okresów dotyczące sprzedaży mieszkań	44 388	40 084
<b>Przychody przyszłych okresów</b>	<b>44 532</b>	<b>40 166</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## 30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku:

<i>Podmiot powiązany</i>		Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Skapitalizowane koszty finansowania
<b>Akcjonariusze</b>								
LC Corp B.V.	2009	-	-	-	-	802	-	-
Leszek Czarniecki	2009	26	-	-	-	-	-	-
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>								
LC Corp Sky								
Tower Sp. z o.o.	2009	30	18	117 609	170	223	-	-
RB Investcom Sp. z o.o.	2009	96	-	-	9	-	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	2009	-	16	-	-	-	-	-
Getin Holding S.A.	2009	615	1	-	137	-	-	-
LC Engineering Sp. z o.o.	2009	5	-	-	-	-	-	-
Getin Leasing S.A.	2009	776	-	-	233	-	-	-
Getin Bank S.A.	2009	1 891	25	-	330	2 001	-	-
Getin International S.A.	2009	272	-	2	54	-	-	-
Noble Securities S.A.	2009	-	30	-	-	-	-	-
Home Broker S.A.	2009	69	93	-	13	-	-	-
TU Europa S.A.	2009	931	17	-	-	-	-	-
TU Europa Życie S.A.	2009	604	-	13	-	-	-	-
Fiolet -PDK S.A.	2009	1 076	-	-	99	-	-	-
PDK Biznes Sp. z o.o.	2009	26	-	-	6	-	-	-
Fundacja LC Heart	2009	43	-	-	23	-	-	-

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

<i>Podmiot powiązany</i>		Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Skapitalizowane koszty finansowania
<b>Akcjonariusze</b>								
LC Corp B.V.	2008	113 850*	-	-	70 802	-	802	-
Leszek Czarnecki	2008	41	50	28	45 503	-	-	570
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>								
RB Investcom Sp. z o.o.	2008	73	-	7	9	-	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	2008	-	24	-	5	-	-	-
Getin Holding S.A.	2008	467	4	-	137	-	-	-
Getin International S.A.	2008	210	-	-	54	-	-	-
Getin Leasing S.A.	2008	882	-	-	233	-	-	-
Getin Bank S.A.	2008	1 530	-	-	329	2 917	1 152	856
LC Engineering Sp. z o.o.	2008	-	5	-	-	-	-	-
TU Europa S.A.	2008	753	64	1	1 356	-	-	-
TU Europa Życie S.A.	2008	477	-	-	-	-	-	-
Fiolet -PDK S.A.	2008	831	1	1	25 250	1	-	267
PDK Biznes Sp. z o.o.	2008	20	-	-	6	-	-	-
Fundacja LC Heart	2008	36	-	-	23	-	-	-
Zakład Techniki Konstrukcyjnej	2008	-	69	-	-	-	-	-

(\*) patrz Nota 11.5

## 30.1. Jednostka dominująca dla Grupy

### *LC Corp B.V.*

W dniu 30 listopada 2009 roku LC Corp S.A. zawarła z LC Corp B.V. aneks do Umowy sprzedaży udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. z dnia 2 listopada 2008 roku, opisany w Nocie 2.

### *Leszek Czarnecki*

Leszek Czarnecki jest właścicielem bezpośrednio 3,22% akcji LC Corp S.A. i jednocześnie właścicielem 100% akcji spółki LC Corp B.V, która posiada 47,95% akcji LC Corp S.A.

W roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku Grupa dokonała sprzedaży usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami oraz pozostałych usług w kwocie 26 tys. złotych.

W dniu 30 listopada 2009 roku LC Corp S.A. zawarła z Panem Leszkiem Czarneckim umowę rozwiązującą porozumienie z dnia 14 stycznia 2009 roku w przedmiocie prawa LC Corp S.A. do odkupu 15.000 udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o., umowa ta została opisana w Nocie 2.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## 30.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 325	3 083
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
<b>Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadrze kierowniczej za wyjątkiem Zarządu i Rady Nadzorczej</b>	<b>2 325</b>	<b>3 083</b>

## 30.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej jednostki dominującej Grupy i jednostek zależnych przedstawiało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Zarząd - wynagrodzenia	1 271	2 609
Zarząd - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Zarząd (jednostki zależne) – wynagrodzenia	532	347
Zarząd (jednostki zależne) - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Rada Nadzorcza - wynagrodzenia	96	103
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
<b>Razem</b>	<b>1 899</b>	<b>3 059</b>

## 31. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

2009

Umowa z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2009 została zawarta w dniu 07.01.2010 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 88 tys. zł.

Umowę z firmą Deloitte Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2009 została zawarta w dniu 16.06.2009 roku Spółka. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 72 tys. zł.

2008

Umowa z firmą Deloitte Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2008 została zawarta w dniu 19.12.2008 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 85 tys. zł.

Dodatkowo w dniu 20.10.2008 roku Spółka, zawarła umowę z Deloitte Audyt sp. z o.o. o wykonanie uzgodnionych procedur. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 110 tys. zł.

Umowa z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2008 roku została zawarta w dniu 21.07.2008 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 105 tys. zł.

Dodatkowo na podstawie jednorazowej odrębnej umowy za świadczenie usług doradztwa w 2008 roku spółka wypłaciła Ernst & Young Audit Sp. z o.o. wynagrodzenie w kwocie netto 25 tys. zł.



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## 32. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe i obligacje. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Przejściowe nadwyżki finansowe Grupa deponuje w bankach jako lokaty krótkoterminowe. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe oraz ryzyko związane z płynnością. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

### 32.1. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych, opartych na zmiennej stopie.

Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez indeksację przychodów z najmu.

Ilościowe ekspozycje na ryzyko stopy procentowej przedstawiono w Nocie 33.2

### 32.2. Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe wynikające z obsługi kredytu walutowego jest ograniczane przez pobieranie czynszów z najmu indeksowanych do waluty kredytu finansującego inwestycję. Ryzyko spowodowane różnicami czasowymi pomiędzy fakturowaniem a spłatą kredytu jest ograniczane, w zależności od sytuacji rynkowej, przez zakup odpowiedniej kwoty waluty w terminach fakturowania czynszów.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto (w związku ze zmianą wartości godziwej aktywów i zobowiązań pieniężnych) oraz kapitału własnego Grupy na racjonalnie możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników. Ze względu na dużą niestabilność kursu euro w ostatnich latach wrażliwość wyniku finansowego dla tego roku zaprezentowano przy zmianie o 30 groszy.

	Wzrost/ spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2009 - EUR	+ 0,30	12 083	12 083
	- 0,30	(12 083)	(12 083)
31 grudnia 2008 - EUR	+ 0,30	16 286	16 286
	- 0,30	(16 286)	(16 286)

### 32.3. Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczące.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku należności z tytułu dostaw i usług wynosiły 4.123 tys. złotych, analizę wymagalności tych należności przedstawiono w Nocie 20. Należności z tytułu najmu w wysokości 3.812 tys. złotych zabezpieczone były wpłaconymi kaucjami w wysokości 2.226 tys. złotych w pozostałej zaś części

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

gwarancjami bankowymi. Na dzień 31 grudnia 2009 roku Krótkoterminowe aktywa finansowe Grupy to kwoty należne od LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. z tytułu pożyczek udzielonych przez LC Corp S.A. w kwocie 83.960 tys. zł oraz obligacji objętych przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. w kwocie 33.639 tys. zł. Zgodnie z umową sprzedaży udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. z dnia 2 listopada 2008 roku (opis Nota 2) ostateczne rozliczenie tych kwot nastąpiło w lutym 2010 roku (opis Nota 36).

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy jest minimalne, ponieważ Grupa lokuje środki w bankach o dobrej, stabilnej kondycji finansowej.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

## 32.4. Ryzyko związane z płynnością

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe i obligacje.

Grupa zawiera umowy kredytów bankowych w celu finansowania realizowanych inwestycji. Terminy spłaty kolejnych rat dostosowuje się do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji.

Analizę zobowiązań według terminów zapadalności przedstawiono w Nocie 33.2. oraz Nocie 28.1.

## 33. Instrumenty finansowe

### 33.1. Wartości godziwe

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych szacowanych przez Grupę wszystkich instrumentów finansowych Grupy, które wykazane zostały w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym według wartości innej niż wartość godziwa, w podziale na poszczególne kategorie aktywów i pasywów zgodnie z MSR 39.

	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</b>				
Środki pieniężne	48 965	71 640	48 965	71 640
<b>Pożyczki udzielone i należności</b>				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	6 375	58 835	6 375	58 835
Pożyczki udzielone (*)	83 960	0	83 960	0
Obligacje (*)	33 639	0	33 639	0
<b>Zobowiązania finansowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	12 546	42 195	12 546	42 195
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki:				
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	299 757	448 968	299 757	448 968
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg stałej stopy procentowej	30	128 502	30	128 502

(\*) wartość godziwa jest rzeczywistym przybliżeniem wartości bilansowej, ponieważ Grupa nabyła przedmiotowe aktywa na warunkach rynkowych.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

## 33.2. Ryzyko stopy procentowej

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku

### Oprocentowanie stałe

	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Obligacje zerokuponowe	-	30	-	-	-	-	30
Weksle inwestycyjne							-
	<b>-</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30</b>

### Oprocentowanie zmienne

	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Kredyty bankowe w PLN (oparte na WIBOR)	69 688	-	-	-	-	-	69 688
Kredyt bankowy w EUR (oparte na EURIBOR)	12 046	12 737	13 467	14 238	15 054	162 527	230 069
	<b>81 734</b>	<b>12 737</b>	<b>13 467</b>	<b>14 238</b>	<b>15 054</b>	<b>162 527</b>	<b>299 757</b>

Z wyjątkiem kredytu w EUR w kwocie 56.002 tys. EUR w roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku zmiany oprocentowania nie miały bezpośredniego wpływu na wynik finansowy i kapitały.

Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku

### Oprocentowanie stałe

	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Obligacje zerokuponowe	57 748	0	0	0	0	0	57 748
Weksle inwestycyjne	25 267	45 487	0	0	0	0	70 754
	<b>83 015</b>	<b>45 487</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>128 502</b>

### Oprocentowanie zmienne

	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Kredyty bankowe w PLN (oparte na WIBOR)	132 932	70 802	0	0	0	0	203 734
Kredyt bankowy w EUR (oparte na EURIBOR)	11 570	12 234	12 936	13 677	14 461	180 356	245 234
	<b>144 502</b>	<b>83 036</b>	<b>12 936</b>	<b>13 677</b>	<b>14 461</b>	<b>180 356</b>	<b>448 968</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

Wrażliwość wyniku finansowego brutto na zmiany stopy procentowej kredytu w EUR w roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku przedstawiono w tabeli poniżej:

	Wzrost/ spadek stopy procentowej	Wpływ na wynik finansowy brutto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2009 roku	+ 1%	(2 572)	(2 572)
	- 1%	2 572	2 572
31 grudnia 2008 roku	+ 1%	(2 212)	(2 212)
	- 1%	2 212	2 212

### 33.3. Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2009 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

- hipoteka zwykła – łącznie dla prowadzonych projektów - do kwoty 178.000 tys. PLN
- hipoteka kaucyjna – łącznie dla prowadzonych projektów - do kwoty 65.120 tys. PLN
- hipoteka kaucyjna (*kredyt w EUR*) – do kwoty 91.500 tys. EUR
- zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez LC Corp S.A.- do wysokości 91.500 tys. EUR
- zastaw na udziałach w spółce Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. do wysokości 50 tys. PLN
- zastaw na udziałach w spółce LC Corp Bajkowy Park sp. z o.o. do wysokości 38.220 tys. PLN
- zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych – do wysokości 38.220 tys. PLN
- zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych (*kredyt w EUR*) – do wysokości 91.500 tys. EUR
- poręczenie LC Corp SA na kwotę 15.358 tys. PLN dla spółki LC Corp Bajkowy Park sp. z o.o.
- poręczenia LC Corp SA weksla własnego in blanco spółki Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. do kwoty 111.000 tys. PLN
- cesje praw z umów najmu, ubezpieczeń i gwarancji z umów z wykonawcami w ramach poszczególnych projektów deweloperskich
- kaucja w wysokości 500 tys. EUR

### 34. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku i do 31 grudnia 2008 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia do kapitału własnego. Zasady Grupy stanowią, by wskaźnik ten był nie wyższy niż 5. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Oprocentowane finansowanie zewnętrzne	299 787	577 470
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12 546	42 195
<b>A. Zadłużenie netto</b>	<b>312 333</b>	<b>619 665</b>
<b>B. Kapitał własny</b>	<b>920 873</b>	<b>964 687</b>
<b>Wskaźnik dźwigni (A/B)</b>	<b>0,3</b>	<b>0,6</b>

## 35. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku i w roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Zarząd jednostki dominującej	2,5	3,2
Zarządy jednostek z Grupy (*)	2,0	2,2
Administracja	42,5	47,3
Dział sprzedaży	3,0	10
Pozostali	1,0	1,0
<b>Razem</b>	<b>51,0</b>	<b>63,7</b>

(\*) członkami zarządów jednostek Grupy są osoby z Zarządu jednostki dominującej

## 36. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

1. W dniu 21 stycznia 2010 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki spółce zależnej Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. w kwocie 10.500 tys. zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych.
2. W dniu 22 stycznia 2010 spółka Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. spłaciła kolejną ratę kredytu bankowego w wysokości 10.000 tys. zł.
3. W dniu 15 lutego 2010 nastąpiło ostateczne rozliczenie transakcji sprzedaży udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. i wynikającej z niej spłaty zobowiązań spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wobec LC Corp S.A. i Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. w łącznej kwocie 118.000 tys. zł.
4. W dniu 16 lutego 2010 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki spółce zależnej Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. w kwocie 35.000 tys. zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych.
5. W dniu 17 lutego 2010 spółka Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. spłaciła ostatnią ratę kredytu bankowego w wysokości 34.000 tys. zł.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku  
(w tysiącach złotych)

---

6. W dniu 26 lutego 2010 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki spółce zależnej LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. w kwocie 26.000 tys. zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych.
7. W dniu 01 marca 2010 roku spółka LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. spłaciła w całości kredyt bankowy w wysokości 25.480 tys. zł.

.....  
Prezes Dariusz Niedośpiat

.....  
Główny Księgowy Lidia Kotowska

.....  
Członek Zarządu Waldemar Czarnecki

.....  
Kierownik ds. konsolidacji Marzena Matysiak

.....  
Członek Zarządu Joanna Jaskólska

Wrocław, dnia 12 marca 2010 roku