



LC CORP S.A.

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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
Zasady (polityka) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające.....	11
1. Informacje ogólne	10
2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
3. Skład Zarządu Spółki	10
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	11
5. Inwestycje Spółki	11
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	12
7. Podstawa sporządzenia.....	13
7.1. Oświadczenie o zgodności	14
7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego	14
8. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	14
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	16
10. Istotne zasady rachunkowości	17
10.1. Środki trwałe	17
10.2. Środki trwałe w budowie	18
10.3. Nieruchomości inwestycyjne.....	19
10.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	19
10.5. Wartość firmy.....	20
10.6. Wartości niematerialne	20
10.7. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych.....	21
10.8. Zapasy.....	22
10.9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22
10.10. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	22
10.11. Aktywa finansowe	22
10.12. Wbudowane instrumenty pochodne	24
10.13. Instrumenty zabezpieczające	24
10.14. Zobowiązania finansowe	25
10.15. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	25
10.16. Rezerwy.....	25
10.17. Odprawy emerytalne	26
10.18. Płatności w formie akcji własnych.....	26
10.19. Udziały (akcje) własne.....	27
10.20. Kapitały własne.....	27
10.21. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych	27
10.22. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych	27
10.23. Przychody.....	28
10.24. Podatek bieżący	28
10.25. Podatek odroczony.....	28
10.26. Podatek od towarów i usług.....	29
10.27. Koszty finansowania zewnętrznego.....	30
10.28. Czynne rozliczenia międzyokresowe.....	30

10.29. BIERNE rozliczenia międzyokresowe.....	30
10.30. Zysk/(strata) netto na akcję	30
11. Informacje dotyczące segmentów działalności	31
12. Przychody i koszty	31
12.1. Przychody.....	31
12.2. Koszty wg rodzaju	32
12.3. Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	32
12.4. Koszty świadczeń pracowniczych.....	33
12.5. Pozostałe przychody operacyjne	33
12.6. Pozostałe koszty operacyjne	33
12.7. Przychody finansowe.....	33
12.8. Koszty finansowe.....	34
13. Podatek dochodowy.....	34
13.1. Obciążenie podatkowe	34
13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	35
13.3. Odroczony podatek dochodowy	36
14. Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję.....	36
15. Rzeczowe aktywa trwałe.....	37
16. Wartości niematerialne	39
17. Inwestycje długoterminowe	40
17.1. Pozostałe inwestycje długoterminowe	41
18. Pożyczki i należności długoterminowe.....	41
19. Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	41
20. Świadczenia pracownicze.....	41
20.1. Programy akcji pracowniczych	41
21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	42
22. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)	42
23. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	42
24. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	43
25. Kapitały	43
25.1. Kapitał podstawowy	43
25.2. Kapitał zapasowy.....	45
25.3. Pozostałe kapitały.....	45
26. Oprocentowane pożyczki i obligacje	45
27. Rezerwy.....	45
28. Zobowiązania.....	46
28.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	46
28.2. Zobowiązania warunkowe	46
28.3. Zobowiązania inwestycyjne	46
28.4. Sprawy sądowe	46
29. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów.....	47
30. Transakcje z podmiotami powiązanymi	48
30.1. Jednostka dominująca dla Spółki	51
30.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki	51
30.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	51
31. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	52
32. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	52

32.1. Ryzyko stopy procentowej	52
32.2. Ryzyko kredytowe	52
32.3. Ryzyko związane z płynnością	53
33. Instrumenty finansowe	53
33.1. Wartości godziwe	53
33.2. Ryzyko stopy procentowej	54
33.3. Zabezpieczenia	54
34. Zarządzanie kapitałem	55
35. Struktura zatrudnienia	55
36. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	56

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
na dzień 31 grudnia 2009 roku

(w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		662 326	826 927
1. Wartości niematerialne	16	651	856
2. Rzeczowe aktywa trwałe	15	585	1 146
2.1. Środki trwałe		577	1 146
2.2. Środki trwałe w budowie		8	0
3. Pożyczki i należności długoterminowe	18	354 989	374 380
4. Inwestycje długoterminowe	17	297 724	449 565
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	8 377	980
B. Aktywa obrotowe		137 492	117 403
1. Zapasy		0	0
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	937	1 927
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		0	0
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	19	132 272	101 347
5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	23	4 196	14 044
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22	87	85
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		799 818	944 330
Pasywa			
A. Kapitał własny		740 492	748 768
1. Kapitał podstawowy	25.1	447 558	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0	0
3. Kapitał zapasowy	25.2	298 102	308 747
4. Pozostałe kapitały rezerwowe		0	0
5. Pozostałe kapitały	25.3	3 108	3 108
6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)		(8 276)	(10 645)
B. Zobowiązania długoterminowe		27 355	119 130
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	26	27 336	119 111
2. Rezerwy	27	19	19
3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	0	0
C. Zobowiązania krótkoterminowe		31 971	76 432
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	26	25 217	68 927
2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	28.1	5 271	6 211
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 210	560
4. Rezerwy	27	0	0
5. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	29	273	734
Pasywa razem		799 818	944 330

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 56 stanowią jego integralną część

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku

(w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży	12.1	2 646	9 415
Przychody ze sprzedaży usług		2 646	9 415
Koszt własny sprzedaży	12.2	(5 092)	(6 457)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		(2 446)	2 958
Zysk (strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		(27)	3
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych		0	0
Koszt sprzedaży i dystrybucji		0	0
Koszty ogólnego zarządu	12.2	(1 661)	(5 023)
Pozostałe przychody operacyjne	12.5	125	57
Pozostałe koszty operacyjne	12.6	(49)	(93)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		(4 058)	(2 098)
Przychody finansowe	12.7	36 346	33 648
Koszty finansowe	12.8	(44 491)	(36 972)
Zysk/(strata) brutto		(12 203)	(5 422)
Podatek dochodowy	13.1	3 927	(5 223)
Zysk/(strata) netto z działalności gospodarczej		(8 276)	(10 645)
Działalność zaniechana			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej		0	0
Zysk/(strata) netto		(8 276)	(10 645)
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów		0	0
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		0	0
Inne całkowite dochody (netto)		0	0
Całkowity dochód		(8 276)	(10 645)

Zysk/(strata) na jedną akcję

- podstawowy z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł
- rozwodniony z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł

14

(0,02)	(0,02)
(0,02)	(0,02)

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku

(w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/(strata) brutto		(12 203)	(5 422)
II. Korekty razem		6 702	12 902
1. Amortyzacja		673	1 098
2. Zyski/(straty) z tytułu różnic kursowych		0	(45)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(31 822)	(19 286)
4. Zysk/(strata) z działalności inwestycyjnej		(519)	(4)
5. Zmiana stanu rezerw		0	(5)
6. Zmiana stanu zaliczek na poczet zakupu gruntu		0	9 018
7. Zmiana stanu należności		990	1 807
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(940)	81
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(463)	444
10. Podatek dochodowy		(2 820)	(3 941)
11. Inne korekty	24	41 603	23 735
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		(5 501)	7 480
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		68 086	36 815
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		83	14
2. Zbycie nieruchomości inwestycyjnych		0	0
3. Z aktywów finansowych		68 003	36 801
4. Inne wpływy inwestycyjne		0	0
II. Wydatki		(70 065)	(270 762)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(15)	(662)
2. Nieruchomości inwestycyjne		0	0
3. Na aktywa finansowe		(70 050)	(270 100)
4. Inne wydatki inwestycyjne		0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)		(1 979)	(233 947)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		65 998	196 046
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału		0	1 000
2. Kredyty i pożyczki		48 998	95 000
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		0	100 046
4. Wpływy z udziału w zyskach		17 000	0
II. Wydatki		(68 366)	(148 743)
1. Spłaty kredytów i pożyczek		0	0
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(68 366)	(148 685)
3. Odsetki		0	0
4. Koszty podwyższenia kapitału		0	(58)
5. Inne wydatki finansowe		0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)		(2 368)	47 303

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 56 stanowią jego integralną część

LC Corp S.A.

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

D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)		(9 848)	(179 164)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(9 848)	(179 164)
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych			(45)
F. Środki pieniężne na początek okresu		14 044	193 163
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	23	4 196	14 044
- o ograniczonej możliwości dysponowania		20	20

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 56
stanowią jego integralną część

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w tysiącach złotych)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku

(w tysiącach złotych)

	<i>Nota</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>
Na dzień 1 stycznia 2009 roku		447 558	0	308 747	0	3 108	(10 645)	748 768
Pokrycie straty za rok 2008 z kapitału zapasowego	25.2	0	0	(10 645)	0	0	10 645	0
Całkowity dochód za rok 2009		0	0	0	0	0	(8 276)	(8 276)
Na dzień 31 grudnia 2009 roku		447 558	0	298 102	0	3 108	(8 276)	740 492

	<i>Nota</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>
Na dzień 1 stycznia 2008 roku		446 558	0	306 976	0	3 108	1 829	758 471
Rejestracja akcji serii I		1 000	0	0	0	0	0	1 000
Koszty emisji akcji	25.2	0	0	(58)	0	0	0	(58)
Przeznaczenie zysku z roku 2007 na kapitał zapasowy	25.2	0	0	1 829	0	0	(1 829)	0
Całkowity dochód za rok 2008		0	0	0	0	0	(10 645)	(10 645)
Na dzień 31 grudnia 2008 roku		447 558	0	308 747	0	3 108	(10 645)	748 768

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 56 stanowią jego integralną część

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

LC Corp S.A. („Emitent”, „Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 3 marca 2006 roku. Siedziba Spółki mieści się w Polsce, we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4. Spółka 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.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku akcje spółki LC Corp S.A. znajdują się w publicznym obrocie.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 020246398.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest:

- PKD 7415Z Działalność Holdingów

Podmiotem dominującym spółki LC Corp S.A. jest LC Corp B.V., która jest kontrolowana przez Pana Leszka Czarneckiego.

2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła również sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 12 marca 2010 roku.

3. Skład Zarządu Spółki

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 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.

LC Corp S.A.

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

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

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

5. Inwestycje Spółki

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

Nazwa spółki	Siedziba	31 grudzień 2009 Udział w kapitale	31 grudzień 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 Złocię 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 wykazywane były jako zobowiązanie finansowe wyceniane wg kosztu zamortyzowanego.

(**) W dniu 30 listopada 2009 roku spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. przestała być jednostką zależną (kontrolowaną) od spółki LC Corp S.A. ze względu na zawarcie:

- 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.

6. 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

Spółka 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.

Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych oraz pożyczek udzielonych tym spółkom

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny czy istnieją przesłanki utraty wartości dla udziałów w spółkach zależnych oraz pożyczek udzielonych tym spółkom. W przypadku zaistnienia przesłanek utraty wartości Zarząd dokonuje odpisów aktualizujących wartość tych aktywów do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna została określona jako jedna z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartość godziwą pomniejszona o koszty zbycia lub wartość użytkowa danego aktywa.

Wartość użytkowa została oszacowana metodą DCF. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wartość odzyskiwalna udziałów, pożyczek oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów oraz pożyczek 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 okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2009 roku spółka dokonała weryfikacji przyjętych pierwotnie okresów użytkowania środków trwałych oraz wartości niematerialnych i na tej podstawie dokonała zmiany 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 dzień 31 grudnia 2008 roku.

	31 grudnia 2009 roku	31 grudnia 2008 roku
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	8 376	980
Rezerwy	19	19
Amortyzacja	673	1 098
Odpis aktualizujący wartość aktywów	65 304	23 700

7. Podstawa sporządzenia

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2009 roku. Jako dane porównawcze Spółka zaprezentowała dane za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku oraz na dzień 31 grudnia 2008 roku.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

7.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę 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”).

7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

Walutą pomiaru Spółki i walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski.

8. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego 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 11.
- 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. Spółka 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 Spółki.
- 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 Spółki, 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 Spółki, ponieważ Spółka 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 Spółki, ponieważ Spółka nie prowadzi programu lojalnościowego.
- 7) Zmiany wynikające z corocznego przeglądu MSSF, opublikowane w maju 2008 roku; nie miały wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.
- 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 wpółkontrolowanej 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 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 Spółki, gdyż Spółka 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 Spółkę.
- 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 wpłynie na sprawozdanie finansowe, ponieważ Spółka nie prowadzi tego rodzaju 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 sprawozdanie finansowe, ponieważ Spółka 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 sprawozdanie finansowe, ponieważ Spółka 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 sprawozdanie finansowe, ponieważ Spółka 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.

9. 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 zabezpieczane* (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 niezatwierdzone 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 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 lipa 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 lipa 2010 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE.

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

10. Istotne zasady rachunkowości

10.1. 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.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku i 31 grudnia 2008 roku Spółka 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,

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.

10.2. Środki trwałe w budowie

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

10.3. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są definiowane jako grunt, budynek lub część budynku, którą spółka traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości. Warunkiem ujęcia w tej pozycji ze 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, Spółka 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 Spółka 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.

10.4. 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 Spółka 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.

10.5. 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.

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

Spółka 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 Spółki przedstawia się następująco:	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe i inne
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.

10.7. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Spółka dokonuje oceny aktywów pod kątem istnienia przesłanek wskazujących na utratę ich wartości. W przypadku istnienia takiej przesłanki, Spółka 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 godziwą pomniejszoną o koszty zbycia lub wartością użytkową danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Spółka 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, Spółka 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.

10.8. 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.

10.9. 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.

10.10. 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 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.

10.11. 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 Spółka 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 odroczony, odnosi się na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do sprawozdania z całkowitych dochodów jako koszt finansowy.

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 Spółka 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.

Akcje i udziały w jednostkach zależnych wyceniane są zgodnie z MSR 27 według ceny nabycia pomniejszonej o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości.

10.12. 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.

10.13. 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.

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.

Spółka 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 Spółka przestała spodziewać się, że prognozowana transakcja nastąpi, wówczas ujęty 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 31 grudnia 2008 Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

10.14. 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.

10.15. 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 zabezpieczane, 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.

10.16. Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na spółce 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 strata 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.

10.17. Odprawy emerytalne

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Spółki 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. Spółka 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.

10.18. Płatności w formie akcji własnych

Pracownicy (w tym członkowie zarządu) Spółki mogą otrzymać 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 określani 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 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. Rozważający wpływ wyemitowanych opcji jest uwzględniany przy ustalaniu wielkości zysku przypadającego na jedną akcję jako dodatkowe rozwodnienie akcji.

10.19. Udziały (akcje) własne

Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia.

10.20. 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. Pozostałe kapitały wycenia się w wysokości wartości godziwej przyznanych opcji menadżerskich.

10.21. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych

Na koniec okresu sprawozdawczego:

wyrażone w walutach obcych aktywa 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.

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

10.22. 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.

10.23. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka 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.

10.23.1 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 Spółka 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.

10.23.2 Sprzedaż usług

Przychody z tytułu wynajmu

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

10.23.3 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.

10.23.4 Dywidendy

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

10.24. 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.

10.25. 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 oraz od udziałów w zyskach spółki komandytowej, 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 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 w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

10.26. 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.

10.27. 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.

10.28. 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 rozliczne są w momencie osiągnięcia przychodów ze sprzedaży mieszkań.

10.29. Bierne rozliczenia międzyokresowe

Bierne 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.

10.30. Zysk/(strata) netto na akcję

Zysk/(strata) netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku/(straty) netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

Zysk/(strata) rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku/(straty) netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (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.

11. Informacje dotyczące segmentów działalności

Jedyną działalnością Spółki jest działalność holdingowa polegająca na świadczeniu usług holdingowych na rzecz spółek zależnych. Działalność spółki ogranicza się do terytorium Polski.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków jedyne go segmentu Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku oraz aktywów i zobowiązań tego segmentu na dzień 31 grudnia 2009 roku i na dzień 31 grudnia 2008 roku.

Działalność holdingowa	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Przychody		
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	32	41
Sprzedaż między segmentami	2 613	9 374
Przychody ze sprzedaży razem	2 645	9 415
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	(2 451)	2 959
	Na dzień 31 grudnia 2009	Na dzień 31 grudnia 2008
Aktywa i zobowiązania		
Aktywa ogółem	799 818	967 049
Zobowiązania ogółem	59 326	198 210

12. Przychody i koszty

12.1. Przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Sprzedaż usług na rzecz spółek grupy	2 527	9 207
Pozostałe	119	208
Przychody ogółem	2 646	9 415

12.2. Koszty wg rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Amortyzacja	673	1 098
Zużycie materiałów i energii	194	266
Usługi obce	1 654	2 652
Podatki i opłaty	32	498
Wynagrodzenia	3 626	5 791
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	436	675
Pozostałe koszty rodzajowe	138	500
Razem	6 753	11 480

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Koszt własny sprzedaży	5 092	6 457
Koszt sprzedaży i dystrybucji	0	0
Koszty ogólnego zarządu	1 661	5 023
Razem	6 753	11 480

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	587	980
Amortyzacja środków trwałych	377	434
Amortyzacja wartości niematerialnych	210	546
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	0	0
Amortyzacja środków trwałych	0	0
Amortyzacja wartości niematerialnych	0	0
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	86	118
Amortyzacja środków trwałych	86	117
Amortyzacja wartości niematerialnych	0	1

12.4. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Wynagrodzenia	3 626	5 791
Koszty ubezpieczeń społecznych	363	568
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	73	107
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	4 062	6 466

Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	3 066	3 367
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	0	0
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	996	3 099

12.5. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Otrzymane odszkodowania	38	14
Inne	87	43
Razem	125	57

12.6. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Zapłacone odszkodowania	0	37
Inne	49	56
Razem	49	93

12.7. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Przychody z tytułu odsetek bankowych	1 097	1 930
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	16 049	31 664
Przychody z dyskonta obligacji i weksli	1 655	0
Zysk na sprzedaży udziałów	545	0
Udział w zysku spółki zależnej	17 000	0
Inne	0	54
Razem	36 346	33 648

12.8. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Odsetki od obligacji i pożyczek	2 881	12 432
Odpis aktualizujący wartość udziałów i pożyczek	41 604	23 700
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	0	152
Inne	6	688
Razem	44 491	36 972

13. Podatek dochodowy

13.1. Obciążenie podatkowe

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Sprawozdanie z całkowitych dochodów		
<i>Bieżący podatek dochodowy</i>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(3 470)	(4 647)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		0
<i>Odroczony podatek dochodowy</i>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	7 397	(576)
Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	3 927	(5 223)

13.2. 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 Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku i 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	(12 203)	(5 422)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	(12 203)	(5 422)
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2008: 19%)	(2 319)	(1 030)
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	3 289	923
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(3 230)	0
Udział w dochodzie spółki komandytowej	(1 669)	5 549
Koszty podwyższenia kapitału ujęte w kapitale własnym obniżające podstawę opodatkowania w rachunku podatkowym bieżącym	0	(11)
Nieujęte/skorygowane straty podatkowe	0	(211)
Pozostałe	2	3
Podatek według efektywnej stawki podatkowej 32% 2009	(3 927)	5 223
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	3 927	(5 223)
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0	0
	3 927	(5 223)

13.3. Odroczony 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
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Naliczone a niezapłacone odsetki od pożyczek i lokat	(6 413)	(4 564)	(1 849)	(4 187)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(82)	(35)	(47)	29
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(6 495)	(4 599)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Udział w zyskach spółki komandytowej	5 691	0	5 691	0
Rezerwy przejściowe	69	224	(155)	123
Naliczone odsetki od pożyczek, dyskonto obligacji	859	693	166	445
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	0	104	(104)	104
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	8 253	3 629	4 624	3 629
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	0	929	(929)	(719)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	14 872	5 579		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			7 397	(579)
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	8 377	980		

14. 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 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 (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:

LC Corp S.A.

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

	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	447 558 311	447 391 644
	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	(8 276)	(10 645)
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	0	
Zysk/(strata) netto	(8 276)	(10 645)
Zysk/(strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia zysku/(straty) na jedną akcję	(8 276)	(10 645)
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	(0,02)	(0,02)
Rozwodniony zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zł	(0,02)	(0,02)

15. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2009	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2009	25	714	407	0	1 146
Zwiększenia stanu – zakup	0	0	0	8	8
Zwiększenia stanu – inne	0	0	1	0	1
Zmniejszenia (sprzedaż)	(21)	(80)	(7)	0	(108)
Odpis amortyzacyjny za okres	(3)	(207)	(252)	0	(462)
Odpis aktualizujący	0	0	0	0	0
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2009	1	427	149	8	585
Na dzień 1 stycznia 2009					
Wartość brutto	30	1 166	957	0	2 153
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(5)	(452)	(550)	0	(1 007)
Wartość netto	25	714	407	0	1 146
Na dzień 31 grudnia 2009					
Wartość brutto	5	1 016	936	8	1 965
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(4)	(589)	(787)	0	(1 380)
Wartość netto	1	427	149	8	585

LC Corp S.A.

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

Rok zakończony 31 grudnia 2008	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2008	22	802	528	674	2 026
Zwiększenia stanu – zakup	0	0	0	298	298
Zmniejszenia (sprzedaż)	0	0	(10)	0	(10)
Zmniejszenia (likwidacja)	0	0	(4)	0	(4)
Transfer ze środków trwałych w budowie	7	136	216	(359)	0
Zmniejszenia – inne	0	0	0	(613)	(613)
Odpis amortyzacyjny za okres	(4)	(224)	(323)	0	(551)
Odpis aktualizujący	0	0	0	0	0
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2008	25	714	407	0	1 146
Na dzień 1 stycznia 2008					
Wartość brutto	23	1 031	785	674	2 513
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(1)	(229)	(257)	0	(487)
Wartość netto	22	802	528	674	2 026
Na dzień 31 grudnia 2008					
Wartość brutto	30	1 166	957	0	2 153
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(5)	(452)	(550)	0	(1 007)
Wartość netto	25	714	407	0	1 146

16. Wartości niematerialne

Oprogramowanie komputerowe i inne	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Wartość netto na 1 stycznia	856	426
Zwiększenia stanu – zakup	7	364
Zmniejszenia stanu (sprzedaż, likwidacja, przekazanie)	(1)	0
Zwiększenia stanu - inne	0	613
Odpis amortyzacyjny za okres	(211)	(547)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
Na dzień 31 grudnia	651	856
Na dzień 1 stycznia		
Wartość brutto	1 551	574
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(695)	(148)
Wartość netto	856	426
Na dzień 31 grudnia		
Wartość brutto	1 555	1 551
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(904)	(695)
Wartość netto	651	856

LC Corp S.A.

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

17. Inwestycje długoterminowe

Akcje i udziały

Na dzień 31 grudnia 2009 roku i 31 grudnia 2008 Spółka posiadała następujące akcje i udziały w spółkach:

Nazwa spółki	Siedziba	31 grudnia 2009		31 grudnia 2008	
		Wartość bilansowa w tys. zł	Udział w kapitale	Wartość bilansowa w tys. zł	Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	128 652	100%	128 652	100%
LC Corp Sky Tower sp. z o.o.	Wrocław	-	- (**)	118 453	0% (*)
Katowice Ceglana sp. z o.o.	Wrocław	35 972	99,997%	35 972	99,997%
Vratislavia Residence sp. z o.o.	Wrocław	88 000	100%	88 000	100%
LC Corp Dębowa Ostoja sp. z o.o.	Wrocław	1 000	100%	1 000	100%
LC Corp Pustynna sp. z o.o.	Wrocław	50	100%	50	100%
LC Corp Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	23 000	100%	23 000	100%
LC Corp Bajkowy Park sp. z o.o.	Wrocław	1 000	100%	1 000	100%
LC Corp Szmaragdowe Wzgórze sp. z o.o.	Wrocław	13 500	100%	13 500	100%
LC Corp Osiedla Pustynna sp. z o.o.	Wrocław	8 000	100%	8 000	100%
Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o.	Wrocław	1 700	100%	1 700	100%
Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	10	100% (pośrednio i bezpośrednio)	10	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Warszawa Przyokopowa sp. z o.o.	Wrocław	21 366	81,67%	21 366	81,67%
Warszawa Rezydencja Kaliska sp. z o.o.	Wrocław	7 908	100%	7 908	100%
Kraków Zielony Złocię sp. z o.o.	Wrocław	11 000	100%	11 000	100%
Odpis aktualizujący wartość udziałów		(43 434)		(19 100)	
Razem wartość bilansowa		297 724		440 511	

(*) (**) patrz Nota 5.

Zarząd dokonał aktualizacji odpisów aktualizujących wartość udziałów oraz pożyczek do wartości odzyskiwanej. Łączna wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów na dzień 31 grudnia 2009 roku wyniosła: 43.434 tys. zł zaś odpisów aktualizujących wartość pożyczek 21.870 tys. zł (patrz Nota 18).

Wartość odzyskiwalna została określona jako jedna z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartość godziwą pomniejszona o koszty zbycia lub wartość użytkowa danego aktywa.

Wartość użytkowa została oszacowana metodą DCF. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz pożyczek oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów oraz pożyczek jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2009 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen sprzedaży mieszkań, harmonogramów realizacji projektów oraz wyliczenia stopy dyskonta. 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 uprawnomocnienia się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

LC Corp S.A.

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

stanowiących podstawę do przyjętych w tych modelach inwestycyjnych parametrów. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach.

17.1. Pozostałe inwestycje długoterminowe

Na dzień zakończony 31 grudnia 2009 roku oraz 31 grudnia 2008 roku Spółka posiadała długoterminowe inwestycje w instrumenty finansowe:

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Weksle inwestycyjne	0	9 054
Razem wartość bilansowa	0	9 054

18. Pożyczki i należności długoterminowe

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Pożyczki długoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	376 859	378 980
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	(21 870)	(4 600)
Razem	354 989	374 380

Spółka udzielała w ciągu roku pożyczek swoim spółkom zależnym z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji.

19. Krótkoterminowe aktywa finansowe

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Pożyczki krótkoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	105 564	101 347
Weksle inwestycyjne	26 708	0
Razem	132 272	101 347

20. Świadczenia pracownicze

20.1. Programy akcji pracowniczych

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

W ramach programu dokonane zostało warunkowe podwyższenie kapitału podstawowego LC Corp S.A. 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.

LC Corp S.A.

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

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

21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Należności z tytułu dostaw i usług	550	1 681
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	220	0
Pozostałe należności od osób trzecich	167	246
Należności ogółem (netto)	937	1 927
Odpis aktualizujący należności	0	0
Należności brutto	937	1 927

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.

			Przeterminowane, lecz ściągalne			
	Razem	Nie przeterminowane	< 30 dni	30 – 90 dni	90 – 180 dni	>180 dni
31 grudnia 2009 roku	550	301	3	6	9	231
31 grudnia 2008 roku	1 681	728	441	512	0	0

22. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Długoterminowe	0	0
Krótkoterminowe		
Ubezpieczenia	23	37
Inne (prenumeraty, abonamenty)	64	48
	87	85

23. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Środki pieniężne w banku i w kasie	4 196	14 044
Lokaty krótkoterminowe	0	0
	4 196	14 044

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

LC Corp S.A.

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

zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

24. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Odpisy aktualizujące wartość udziałów i pożyczek	41 604	23 700
Spisane należności- inwentaryzacja	0	32
Wartość zlikwidowanych/ujawnionych środków trwałych	(1)	3
Inne korekty	41 603	23 735

25. Kapitały

25.1. Kapitał podstawowy

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Kapitał akcyjny		
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 J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000	57 000
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 1 złotych każda	1 000	1 000
	447 558	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.

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.

25.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosi 298.102. tys. zł. Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną w kwocie 321.452 tys. zł, która została pomniejszona o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego w kwocie 13.215 tys. zł. Ponadto kapitał zapasowy został wykorzystany na pokrycie straty z 2006 roku w kwocie 1.319 tys. zł, został zwiększony o zysk z roku 2007 w kwocie 1.829 tys. zł oraz zmniejszony o stratę roku 2008 w kwocie 10.645 tys. zł.

25.3. 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.

26. Oprocentowane pożyczki i obligacje

	<i>Termin spłaty</i>	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Długoterminowe			
Pożyczka	nieokreślony	27 306	25 000
Obligacje zerokuponowe	01-12-11	30	23 309
Zobowiązanie z tytułu rozliczenia sprzedaży jednostki zależnej w PLN (*)	-	0	70 802
		27 336	119 111
Krótkoterminowe			
Program Obligacji	-	0	57 748
Obligacje zerokuponowe	30-10-10	25 217	10 229
Odsetki od pożyczki	-	0	950
		25 217	68 927

(*) patrz Nota 5

Średnie ważone oprocentowanie pożyczek i obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku wyniosło 6,7%. Średnie ważone oprocentowanie pożyczek i obligacji w roku 2008 wyniosło 6,7%.

27. Rezerwy

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

	2009	2008
Na dzień 1 stycznia	19	24
Utworzenie rezerwy	0	0
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0
Rozwiązanie rezerwy	0	(5)
Na dzień 31 grudnia	19	19

LC Corp S.A.

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

Rezerwy wg tytułów

Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne

19 19

Na dzień 31 grudnia

19 19

Długoterminowe

19 19

Krótkoterminowe

0 0

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	151	727
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	87	452
Zobowiązanie z tytułu dopłat do kapitału spółki zależnej	5 000	5 000
Inne zobowiązania	33	32
	5 271	6 211

28.2. Zobowiązania warunkowe

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

28.3. Zobowiązania inwestycyjne

W roku 2010 Spółka nie planuje ponieść istotnych nakładów na rzeczowe aktywa trwałe i nieruchomości inwestycyjne.

28.4. Sprawy sądowe

Obecnie nie toczą się żadne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności LC Corp S.A.

29. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Długoterminowe	0	0
Krótkoterminowe		
Rozliczenie międzyokresowe kosztów wynagrodzeń	23	453
Rozliczenie międzyokresowe kosztów audytu	153	48
Rozliczenie międzyokresowe kosztów naliczonych ekwiwalentów urlopowych	97	233
	273	734

LC Corp S.A.

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

30. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku oraz 31 grudnia 2008 roku:

Podmiot powiązany		Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze									
LC Corp B.V	2009	-	-	-	-	-	-	(*) 802	-
Leszek Czarnecki	2009	26	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne									
Arkady Wrocławskie S.A.	2009	834	683	232	5 000	-	-	-	-
LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. (**)	2009	101	-	-	-	-	-	-	-
Katowice Ceglana Sp. z o.o.	2009	66	-	6	-	96 352	-	4 640	-
Vratislavia Residence Sp. z o.o.	2009	66	-	6	-	4 696	-	185	-
LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o.	2009	130	-	23	-	6 934	-	297	-
LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o.	2009	113	-	10	-	22 109	-	761	-
LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o.	2009	102	-	10	-	47 051	-	1 646	-
LC Corp Pustynna Sp. z o.o.	2009	30	-	32	-	-	-	-	-
LC Corp Stabłowice Sp. z o.o.	2009	121	-	232	-	67 161	-	2 449	-
LC Corp Osiedle Pustynna Sp. z o.o.	2009	101	-	13	-	17 668	-	693	-
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k	2009	818	37	85	-	38 557	-	2 526	-
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.	2009	69	-	6	-	12 388	-	334	-
Warszawa Przykopowa Sp. z o.o.	2009	69	-	6	-	4 732	52 524	382	3 400
Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.	2009	129	-	31	-	46 387	-	2 560	-
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	2009	84	-	6	-	61 136	-	1 907	-

LC Corp S.A.

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

Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy

LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. (**)	2009	8	-	10	-	83 960	-	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	2009	-	16	-	-	-	-	-	-
Getin Holding S.A.	2009	-	1	-	-	-	-	-	-
Getin Bank S.A.	2009	-	25	-	-	-	-	1 097	-
LC Engineering Sp. z o.o.	2009	4	-	-	-	-	-	-	-
Noble Securities S.A.	2009	-	30	-	-	-	-	-	-
Home Broker S.A.	2009	-	25	-	-	-	-	-	-

(*) patrz Nota 5

(**) Transakcje ze spółką LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wykazano w pozycji Jednostki zależne za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 30 listopada 2009 roku oraz w pozycji Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy za okres od dnia 1 grudnia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 (patrz Nota 5)

Podmiot powiązany		Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcyonariusze									
LC Corp B.V	2008	-	-	-	-	-	(*) 70 802	-	(*) 802
Leszek Czarnecki	2008	41	50	28	-	-	-	-	-
Jednostki zależne									
Arkady Wrocławskie S.A.	2008	-	739	233	5 270	-	-	-	-
LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.	2008	35	-	10	-	135 637	-	8 137	-
Katowice Ceglana Sp. z o.o.	2008	605	-	61	-	108 713	-	7 923	-

LC Corp S.A.

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

Vratislavia Residence Sp. z o.o.	2008	605	-	183	-	4 011	-	160	-
LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o.	2008	511	-	146	-	6 637	-	287	-
LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o.	2008	607	5	185	-	20 798	-	2 024	-
LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o.	2008	485	-	146	-	45 405	-	2 897	-
LC Corp Pustynna Sp. z o.o.	2008	29	-	2	-	-	-	-	-
LC Corp Stabłowice Sp. z o.o.	2008	725	-	220	-	64 312	-	4 312	-
Łódź Pustynna Sp. z o.o.	2008	9 293	-	110	-	16 975	-	975	-
Warszawa Przy Promenadzie Sp. zo.o. Sp. k	2008	827	-	146	-	20 031	-	1 173	-
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.	2008	138	-	110	-	5 105	-	319	-
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	2008	132	-	37	-	4 350	59 488	485	1 488
Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.	2008	146	-	110	-	34 976	-	1 700	-
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	2008	77	-	110	-	22 429	-	1 322	-

Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy

RB Computer Sp. z o.o.	2008	-	14	-	5	-	-	-	-
Getin Holding S.A.	2008	-	4	-	-	-	-	-	-
Getin Bank S.A.	2008	-	-	-	-	-	-	1 415	-
LC Engineering Sp. z o.o.	2008	-	5	-	-	-	-	-	-
TU Europa S.A.	2008	-	4	-	-	-	-	-	-
Zakład Techniki Konstrukcyjnej		-	69	-	-	-	-	-	-

(*) patrz Nota 5

30.1. Jednostka dominująca dla Spółki

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 5.

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 Spółka dokonała sprzedaży usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami 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 5.

30.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 377	1 489
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadrze kierowniczej za wyjątkiem Zarządu i Rady Nadzorczej	1 377	1 489

30.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki 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
Rada Nadzorcza - wynagrodzenia	96	103
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Razem	1 367	2 712

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.

32. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki 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.

32.2. Ryzyko kredytowe

Spółka zawiera transakcje z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku należności z tytułu dostaw i usług wynosiły 550 tys. złotych, analizę wymagalności tych należności przedstawiono w Nocie 21.

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

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

32.3. Ryzyko związane z płynnością

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania.

W Nocie 26 przedstawiono zobowiązania finansowe z tytułu obligacji wyemitowanych przez Spółkę oraz zaciągniętych pożyczek na dzień 31 grudnia 2009 oraz 31 grudnia 2008 roku wg daty zapadalności.

Analizę zobowiązań według terminów zapadalności przedstawiono w Nocie 33.2.

33. Instrumenty finansowe

33.1. Wartości godziwe

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i szacowanych przez Spółkę wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, które wykazane zostały w 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
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
Środki pieniężne	4 196	14 044	4 196	14 044
Pożyczki udzielone i należności				
Należności z tytułu pożyczek (*)	473 060	475 727	473 060	475 727
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	937	1 927	937	1 927
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	5 271	6 211	5 271	6 211
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki:				
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	27 306	96 752	27 306	96 752
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg stałej stopy procentowej	25 247	91 286	25 247	91 286

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

LC Corp S.A.

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

33.2. Ryzyko stopy procentowej

W roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku oraz 31 grudnia 2008 roku Spółka nie miała istotnych zobowiązań finansowych o zmiennej stopie procentowej, których koszty finansowania odnoszone były w ciężar sprawozdania z całkowitych dochodów.

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

Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku

Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje zerokuponowe	0	25 247	0	0	0	0	25 247
	0	25 247	0	0	0	0	25 247

Oprocentowanie zmienne [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Pożyczki	0	0	0	0	0	27 306	27 306
	0	0	0	0	0	27 306	27 306

Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku

Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje zerokuponowe	67 977	23 309	0	0	0	0	91 286
	67 977	23 309	0	0	0	0	91 286

Oprocentowanie zmienne [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Pożyczki	950	70 802	0	0	0	25 000	96 752
	950	70 802	0	0	0	25 000	96 752

33.3. Zabezpieczenia

Obligacje wyemitowane przez Spółkę zgodnie z umową nie są zabezpieczone.

Na dzień 31 grudnia 2008 roku zabezpieczeniami spłaty kredytów w spółkach zależnych od LC Corp S.A. były między innymi:

- zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez LC Corp S.A. – do wysokości 91.500 tys. EUR
- zastaw na udziałach w 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

- poręczenie do kwoty 15.358 tys. PLN udzielone spółce 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

34. Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku i w okresie od 3 marca do 31 grudnia 2006 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Oprocentowane obligacje, pożyczki (finansowanie zewnętrzne)	52 553	188 038
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 271	6 211
A. Zadłużenie netto	57 824	194 249
B. Kapitał własny	740 492	748 768
Wskaźnik dźwigni (A/B)	0,08	0,26

35. Struktura zatrudnienia

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Zarząd	2,48	3,20
Pracownicy umysłowi / administracyjni	26,53	33,67
Pracownicy fizyczni	0	0
Razem	29,01	36,87

36. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

1. W dniu 19 stycznia 2010 roku uchwałą wspólników spółki Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k., podjęta została uchwała o wypłacie na rzecz komandytariusza spółki LC Corp S.A. części niepodzielonego zysku za rok 2008 w kwocie 8.400 tys. zł ze środków zgromadzonych na funduszu rezerwowym spółki.
2. W dniu 20 stycznia 2010 roku spółka Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. i LC Corp S.A. zawarły aneks zmieniający termin wykupu 14 weksli inwestycyjnych wyemitowanych przez Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. objętych przez LC Corp S.A. z dnia 20 stycznia 2010 roku na dzień 20 stycznia 2011 roku, przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli.
3. W dniu 21 stycznia 2010 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki spółce zależnej Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o. w kwocie 10.500 tys. zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych.
4. 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.
5. W dniu 16 lutego 2010 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki spółce zależnej Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o. w kwocie 35.000 tys. zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych.
6. W dniu 26 lutego 2010 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o. w kwocie 26.000 tys. zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych.

.....
Prezes Dariusz Niedosiał

.....
Główny Księgowy Lidia Kotowska

.....
Członek Zarządu Waldemar Czarnecki

.....
Członek Zarządu Joanna Jaskólska

Wrocław, dnia 12 marca 2010 roku