GRUPA KAPITAŁOWA LC CORP

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2008 ROKU
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Skonsolidowany Bilans.....5
Skonsolidowany Rachunek zysków i strat.....6
Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych.....7
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych.....9
Zasady (polityka) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające 11
1. Informacje ogólne 11
2. Skład Grupy 11
3. Skład Zarządu jednostki dominującej 13
4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego 14
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach 14
6. Podstawa sporządzenia 15
6.1. Oświadczenie o zgodności 15
6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego 15
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości 15
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie 16
9. Istotne zasady rachunkowości 17
9.1. Zasady konsolidacji 17
9.2. Środki trwałe 18
9.3. Środki trwałe w budowie 19
9.4. Nieruchomości inwestycyjne 19
9.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie 20
9.6. Wartość firmy 20
9.7. Wartości niematerialne 20
9.8. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych 22
9.9. Zapasy 22
9.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności 22
9.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych 22
9.12. Aktywa finansowe 22
9.13. Wbudowane instrumenty pochodne 24
9.14. Instrumenty zabezpieczające 24
9.15. Zobowiązania finansowe 25
9.16. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne 25
9.17. Rezerwy 25
9.18. Odprawy emerytalne 26
9.19. Płatności w formie akcji własnych 26
9.20. Udziały (akcje) własne 27
9.21. Kapitały własne 27
9.22. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych 27
9.23. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych 28
9.24. Przychody 28
9.25. Podatek bieżący 29
9.26. Podatek odroczony 29
9.27. Podatek od towarów i usług 30

9.28. Koszty finansowania zewnętrznego ... 30
9.29. Czynne rozliczenia międzyokresowe ... 30
9.30. Bierne rozliczenia międzyokresowe ... 30
9.31. Zysk netto na akcję ... 31
10. Informacje dotyczące segmentów działalności ... 31
11. Przychody i koszty ... 34
11.1. Przychody ... 34
11.2. Koszty wg rodzaju ... 35
11.3. Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat ... 36
11.4. Koszty świadczeń pracowniczych ... 36
11.5. Pozostałe przychody operacyjne ... 37
11.6. Pozostałe koszty operacyjne ... 37
11.7. Przychody finansowe ... 38
11.8. Koszty finansowe ... 38
12. Podatek dochodowy ... 38
12.1. Obciążenie podatkowe ... 38
12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej ... 39
12.3. Odroczony podatek dochodowy ... 40
13. Zysk przypadający na jedną akcję ... 41
14. Rzeczowe aktywa trwałe ... 42
15. Wartości niematerialne ... 44
16. Nabycia jednostek zależnych ... 45
17. Nieruchomości inwestycyjne ... 45
18. Świadczenia pracownicze ... 46
18.1. Programy akcji pracowniczych ... 46
19. Zapasy ... 47
20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ... 48
21. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne) ... 49
22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ... 49
23. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych ... 50
23.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów ... 50
23.2. Inne korekty ... 50
24. Kapitały ... 51
24.1. Kapitał podstawowy ... 51
24.2. Kapitał zapasowy ... 53
24.3. Pozostałe kapitały rezerwowe ... 53
24.4. Pozostałe kapitały ... 53
25. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki ... 53
26. Rezerwy ... 54
27. Zobowiązania ... 55
27.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ... 55
27.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy ... 56
27.3. Zobowiązania warunkowe ... 56
27.4. Zobowiązania inwestycyjne ... 57
27.5. Sprawy sądowe ... 57
28. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów ... 57
29. Transakcje z podmiotami powiązanymi ... 58

29.1. Jednostka dominująca dla Grupy 59
29.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy 60
29.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej 60
30. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym 60
30.1. Ryzyko stopy procentowej 60
30.2. Ryzyko walutowe 61
30.3. Ryzyko kredytowe 61
30.4. Ryzyko związane z płynnością 61
31. Instrumenty finansowe 62
31.1. Wartości godziwe 62
31.2. Ryzyko stopy procentowej 62
31.3. Zabezpieczenia 62
32. Zarządzanie kapitałem 64
33. Struktura zatrudnienia 64
34. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym 64

SKONSOLIDOWANY BILANS
na dzień 31 grudnia 2008 roku **(w tysiącach złotych)**

	Nota	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		**657 216**	**562 496**
1. Wartości niematerialne	15	1 016	447
2. Rzeczowe aktywa trwałe	14	127 650	68 122
2.1. Środki trwałe		6 043	1 584
2.2. Środki trwałe w budowie		121 607	66 538
3. Należności długoterminowe		0	0
4. Nieruchomości inwestycyjne	17	525 806	489 373
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21	1 354	1 811
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	1 390	2 743
B. Aktywa obrotowe		**1 011 207**	**974 483**
1. Zapasy	19	879 155	674 665
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	58 835	77 925
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		806	164
4. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	22	71 640	220 708
5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21	771	1 021
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		**0**	**0**
Aktywa razem		**1 668 423**	**1 536 979**

Pasywa			
A. Kapitał własny		**964 687**	**897 570**
1. Kapitał podstawowy	24.1	447 558	446 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0	0
3. Kapitał zapasowy	24.2	418 648	302 659
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	24.3	39 771	39 771
5. Pozostałe kapitały	24.4	3 108	3 108
6. Zyski zatrzymane/Niepokryte straty		30 462	105 474
7. Kapitały mniejszości		25 140	0
B. Zobowiązania długoterminowe		**394 154**	**350 102**
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	25	349 953	304 884
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27.1	2 977	7 923
2. Rezerwy	26	23	26
3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	41 201	37 269
C. Zobowiązania krótkoterminowe		**309 582**	**289 307**
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	25	227 517	171 137
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27.1	39 218	29 721
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		561	0
4. Rezerwy	26	804	4 861
5. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	28	41 482	83 588
Pasywa razem		**1 668 423**	**1 536 979**

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 66 stanowią jego integralną część

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży		**136 498**	**34 390**
Przychody ze sprzedaży usług	11.1	43 324	34 390
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	11.1	93 174	0
Koszt własny sprzedaży	11.2	**(74 796)**	**(14 652)**
Zysk brutto ze sprzedaży		**61 702**	**19 738**
Zysk (strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		3	(37)
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	17	36 364	124 741
Koszt sprzedaży i dystrybucji	11.2	(5 816)	0
Koszty ogólnego zarządu	11.2	(14 952)	(17 626)
Pozostałe przychody operacyjne	11.5	92 102	11 684
Pozostałe koszty operacyjne	11.6	(69 466)	(17 099)
Zysk z działalności operacyjnej		**99 937**	**121 401**
Przychody finansowe	11.7	4 881	23 519
Koszty finansowe	11.8	(50 965)	(11 229)
Zysk brutto		**53 853**	**133 691**
Podatek dochodowy	12.1	(12 109)	(27 189)
Zysk netto z działalności gospodarczej		**41 744**	**106 502**
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej		0	0
Zysk netto		**41 744**	**106 502**
Przypadający			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		41 035	106 502
Udziałowcom mniejszościowym		709	0
		41 744	**106 502**

Zysk na jedna akcję

- podstawowy z zysku za rok obrotowy w zł	13	**0,09**	**0,27**
- rozwodniony z zysku za rok obrotowy w zł		**0,09**	**0,27**

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk brutto		**53 853**	**133 691**
II. Korekty razem		**(287 414)**	**(587 240)**
1. Amortyzacja		1 689	2 351
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		34 525	(14 565)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		34 610	14 271
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		(89 414)	37
5. Zmiana stanu rezerw		(4 060)	4 861
6. Zmiana stanu zapasów		(204 490)	(522 101)
7. Zmiana stanu należności		19 090	(67 190)
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	23.1	5 116	13 213
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(41 399)	75 442
10. Podatek dochodowy		(6 905)	(49)
11. Inne korekty	23.2	(36 176)	(93 510)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		**(233 561)**	**(453 549)**
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		**113 883**	**32 256**
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		33	32 256
2. Zbycie nieruchomości inwestycyjnych		0	0
3. Z aktywów finansowych		0	0
4. Inne wpływy inwestycyjne		113 850	0
II. Wydatki		**(62 624)**	**(172 757)**
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(62 612)	(114 255)
2. Nieruchomości inwestycyjne		(12)	0
3. Na aktywa finansowe	23.2	0	(58 502)
4. Inne wydatki inwestycyjne		0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)		**51 259**	**(140 501)**
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		**496 381**	**1 041 602**
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału		1 000	508 933
2. Kredyty i pożyczki		358 393	335 049
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		136 963	197 620
4. Inne wpływy finansowe		25	0
II. Wydatki		**(463 610)**	**(284 225)**
1. Spłaty kredytów i pożyczek		(292 135)	(148 646)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(148 685)	(111 171)
3. Odsetki		(22 732)	(12 558)
4. Inne wydatki finansowe		(58)	(11 850)

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 66 stanowią jego integralną część

III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)		**32 771**	**757 377**
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)		(149 531)	163 327
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(149 531)	163 327
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(463)	45
F. Środki pieniężne na początek okresu		**220 708**	**57 426**
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	22	**71 640**	**220 708**
- o ograniczonej możliwości dysponowania		2 113	20

SKONOSLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku **(w tysiącach złotych)**

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 66 stanowią jego integralną część

	Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej							*Kapitały mniejszości*	***Kapitał własny ogółem***
	Kapitał podstawowy	*Należne wpłaty na kapitał podstawowy*	*Kapitał zapasowy*	*Pozostałe kapitały rezerwowe*	*Pozostałe kapitały*	*Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty*	*Razem*		
Na dzień 1 stycznia 2007 roku	**149 125**	**0**	**9 698**	**39 771**	**102 000**	**(9 717)**	**290 877**	**0**	**290 877**
Rejestracja akcji serii F	102 000	0	0	0	(102 000)	0	0	0	0
Emisja akcji serii G	80 000	0	0	0	0	0	80 000	0	80 000
Emisja akcji serii H	58 433	0	0	0	0	0	58 433	0	58 433
Emisja akcji serii J	57 000	0	313 500	0	0	0	370 500	0	370 500
Koszty emisji akcji G	0	0	(415)	0	0	0	(415)	0	(415)
Koszty emisji akcji H	0	0	(307)	0	0	0	(307)	0	(307)
Koszty emisji akcji J	0	0	(11 128)	0	0	0	(11 128)	0	(11 128)
Pokrycie straty za 2006 i z lat ubiegłych wg PSR	0	0	(8 689)	0	0	8 689	(0)	0	(0)
Kapitał z wyceny opcji menedżerskich	0	0	0	0	3 108	0	3 108	0	3 108
Zysk za rok 2007	0	0	0	0	0	106 502	106 502	0	106 502
Na dzień 31 grudnia 2007 roku	**446 558**	**0**	**302 659**	**39 771**	**3 108**	**105 474**	**897 570**	**0**	**897 570**

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

Grupa Kapitałowa LC Corp („Grupa") składa się z LC Corp S.A. i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2008 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku oraz na dzień 31 grudnia 2007 roku.

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

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

- PKD 7415Z Działalność Holdingów
- PKD 7020Z Wynajem nieruchomości na własny rachunek
- PKD 7011Z Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- PKD 7012Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- PKD 4521A Wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

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

2. Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na 31 grudnia 2008 roku oraz na dzień 31 grudnia 2007 roku wchodzą następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	31 grudnia 2008 Udział w kapitale	31 grudnia 2007 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A	Wrocław	100%	100%
LC Corp Sky Tower sp. z o.o (dawniej Wrocław Nieruchomości sp. z o.o.) (a)	Wrocław	0% (*)	99,998%
Katowice Ceglana sp. z o.o.(dawniej Warszawa Nieruchomości sp. z o.o.) (b)	Wrocław	99,997%	99,997%
Vratislavia Residence sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Dębowa Ostoja sp. z o.o. (dawniej Łódź Residence sp. z o.o.) (c)	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. (dawniej Gdańsk Residence sp. z o.o.) (d)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Szmaragdowe Wzgórze sp. z o.o. (dawniej	Wrocław	100%	100%

Gdańsk Osiedle Łostowice; Warszawa Projekt V sp. z o.o.) (e)			
Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o. (dawniej Europlan Projekt Gocław sp. z o.o.) (f)	Wrocław (dawniej Warszawa)	100%	100%
Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o. sp. k. (dawniej Europlan Projekt Gocław sp. z o.o. sp. k.) (g)	Wrocław (dawniej Warszawa)	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. (dawniej Europlan Projekt II sp. z o.o.) (h)	Wrocław (dawniej Warszawa)	81,67 % (**)	100%
Warszawa Rezydencja Kaliska sp. z o.o.(dawniej Europlan Projekt III sp. z o.o.) (i)	Wrocław (dawniej Warszawa)	100%	100%
Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. (dawniej Europlan Projekt IV sp. z o.o.) (j)	Wrocław (dawniej Warszawa)	100%	100%
Łódź Pustynna Sp. z o.o.	Wrocław	100%	0

(*) W dniu 2 listopada 2008 roku Emitent na podstawie umowy zbycia udziałów, dokonał zbycia 118.998 (sto osiemnaście tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem) 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 PLN każdy udział i łącznej wartości nominalnej 118.998.000,00 PLN (sto osiemnaście milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych) na rzecz LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie, za cenę (łączną kwotę) 118.998.000,00 PLN (sto osiemnaście milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych). Emitentowi do dnia 15 lutego 2010 roku na podstawie w/w umowy przysługiwała będzie jednostronna opcja odkupu wszystkich zbywanych udziałów za kwotę 118.998.000 zł (sto osiemnaście milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych) 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 (sto siedemdziesiąt milionów złotych), 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, w dalszym ciągu wykazuje udziały spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. w sprawozdaniu jednostkowym i aktywa netto tej spółki w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy LC Corp. Otrzymane środki pieniężne z tytułu zbycia udziałów wykazuje jako zobowiązanie finansowe wyceniane wg kosztu zamortyzowanego.

(**) W dniu 8 lipca 2008 roku Emitent jako jedyny wspólnik podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. z kwoty 2.450.000 zł do kwoty 3.000.000 zł tj. o kwotę 550.000 zł w drodze utworzenia 5.500 nowych udziałów o wartości nominalnej 100 zł jeden udział. Wszystkie nowe udziały w kapitale zakładowym Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zostały objęte przez spółkę LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie, która jednocześnie przystąpiła do tej spółki jako nowy wspólnik. LC Corp B.V. objęła 5.500 udziałów w kapitale zakładowym Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. o wartości nominalnej 100 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 550.000 zł i pokryła je wkładem pieniężnym w kwocie 113.850.000 zł. Wyemitowane udziały uprzywilejowane są co do wypłaty dywidendy.

(a) LC Corp Sky Tower sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu (do 19 września 2007 roku działająca pod firmą Wrocław Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu),

(b) Katowice Ceglana sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu (do 10 stycznia 2008 roku działająca pod firmą Warszawa Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu),

(c) LC Corp Dębowa Ostoja sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu (do 1 lipca 2008 roku działająca pod firmą Łódź Residence sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu),

(d) LC Corp Bajkowy Park sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu (do 1 lipca 2008 roku działająca pod firmą Gdańsk Residence sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu),

(e) LC Corp Szmaragdowe Wzgórze sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu (działająca od dnia 8 maja 2008 roku do dnia 29 czerwca 2008 do pod firmą Gdańsk Osiedle Łostowice sp. z o.o., a do dnia 7 maja 2008 roku działająca pod firmą Warszawa Projekt V sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu),

(f) Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu (do 20 grudnia 2007 roku działająca pod firmą Europlan Projekt Gocław sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie),

(g) Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o. sp.k. - z siedzibą we Wrocławiu (do 11 lutego 2008 roku działająca pod firmą Europlan Projekt Gocław sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie),

(h) Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu (do 17 stycznia 2008 roku działająca pod firmą Europlan Projekt II sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie),

(i) Warszawa Rezydencja Kaliska sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu (do 15 stycznia 2008 roku działająca pod firmą Europlan Projekt III sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie).

(j) Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu (do 14 stycznia 2008 roku działająca pod firmą Europlan Projekt IV sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie).

Na dzień 31 grudnia 2008 roku i na 31 grudnia 2007 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek, za wyjątkiem udziałów w spółce LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2008 roku wchodzili:

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

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

W dniu 16 października 2008 roku Rada Nadzorcza Emitenta podjęła uchwałę w sprawie powołania z dniem 16 października 2008 roku Pana Waldemara Czarneckiego w skład Zarządu Spółki. Jednocześnie Panu Dariuszowi Karwackiemu powierzono funkcję Pierwszego Wiceprezesa Zarządu.

W dniu 24 listopada 2008 roku Rada Nadzorcza Emitenta podjęła uchwałę o odwołaniu z dniem 24 listopada 2008 roku Pana Konrada Dubelskiego ze składu Zarządu Emitenta. Jednocześnie Rada Nadzorcza Emitenta podjęła uchwałę o powołaniu z dniem 24 listopada 2008 roku w skład Zarządu Spółki Pana Dariusza Niedośpiała, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu.

4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 13 marca 2009 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

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

Podział nakładów inwestycyjnych na budowę kompleksu apartamentowo – biurowo – handlowego

W przypadku budowy kompleksu apartamentowo – biurowo – handlowego Grupa dokonuje podziału wartości nakładów poniesionych na budowę odpowiednio do pozycji Zapasy, w części dotyczącej odsprzedaży lokali mieszkalnych oraz do pozycji Środki trwałe w budowie, w części dotyczącej galerii handlowych oraz budynków biurowych, które w przyszłości będą stanowić nieruchomości inwestycyjne Grupy. Podział dokonywany jest na podstawie wskaźnika udziału planowanych nakładów inwestycyjnych dotyczących części mieszkalnej bądź komercyjnej w całości planowanych nakładów inwestycyjnych.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

W związku z rozszerzającym się kryzysem finansowym na rynkach światowych i polskich, załamaniem rynku obrotu nieruchomościami na którym działa Emitent i jego spółki zależne Zarząd dokonał przeglądu wszystkich realizowanych inwestycji deweloperskich pod katem oceny, czy istnieją przesłanki utraty ich wartości. Dla zapasów o łącznej wartości bilansowej 294.888 tys. zł (kwota nie obejmuje zapasów w Spółce LC Corp Sky Tower opisanych poniżej) Zarząd ocenił, że istnieją przesłanki utraty wartości i korzystając z najlepszych w jego mniemaniu szacunków, opartych o rozsądne i uzasadnione założenia i prognozy, dokonał analizy tych projektów pod kątem generowanych przez nie przyszłych korzyści. Na tej podstawie Zarząd dokonał odpisów aktualizujących wartość wyżej wymienionych zapasów 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 przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m2 PUM według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Odpis aktualizujący wartość zapasów w spółce LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. w wysokości 12.800 tys. zł został skalkulowany wysokości jako różnica pomiędzy wartością bilansową aktywów netto a wartością odzyskiwalną określoną jako cena sprzedaży udziałów w LC Corp Sky Tower zgodnie z umową z dnia 3 listopada 2008 roku opisaną w Nocie 2, ponieważ, w ocenie Zarządu, nieskorzystanie z opcji odkupu udziałów wynikającej z wyżej przytoczonej umowy jest wysoce prawdopodobne.

Wartość odzyskiwalna zapasów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2008 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen sprzedaży mieszkań, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia.

6. Podstawa sporządzenia

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

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

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

6.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF") oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE.

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

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

6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

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

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które Grupa zastosowała w bieżącym okresie sprawozdawczym. Ich zastosowanie, nie miało wpływu skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

KIMSF 11 MSSF 2 - Wydanie akcji w ramach Grupy i transakcje w nabytych akcjach własnych

KIMSF 11 zawiera wskazówki czy transakcje, w których jednostka emituje instrumenty kapitałowe w ramach zapłaty za otrzymane przez nią towary lub usługi, bądź też, gdy zapłatą są wyemitowane instrumenty kapitałowe jednostki tej samej grupy kapitałowej, należy traktować jako rozliczane w instrumentach

kapitałowych czy też rozliczane w środkach pieniężnych. Interpretacja określa również sposób postępowania w sytuacjach, gdy jednostka wykorzystuje posiadane akcje własne w celu rozliczenia zobowiązań w ramach transakcji płatności w formie akcji własnych.

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych interpretacji, które według stanu na dzień 31 grudnia 2008 roku nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

1) MSSF 1 (zmiana) "Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy" oraz do MSR 27 (zmiana) „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe"- opublikowany w dniu 22 maja 2008 zmodyfikowany MSSF 1 oraz MSR 27 obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie.
2) MSSF 1 (zmiana) „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy"- opublikowany 27 listopada 2008 roku. Standard wymagany jest przy sporządzaniu pierwszego sprawozdania finansowego jednostki zgodnego z MSSF dla okresów rocznych począwszy od 1 lipca 2009 roku z dopuszczeniem wcześniejszego zastosowania.
3) MSSF 3 (zmiana) „Połączenia jednostek gospodarczych"- opublikowany w dniu 10 stycznia 2008 roku i obowiązują w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie.
4) MSR 27 (zmiana) „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe"- opublikowana w dniu 10 stycznia 2008 roku zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie.
5) MSR 32 (zmiana) „Instrumenty finansowe: prezentacja" i MSR 1 (zmiana) "Prezentacja sprawozdań finansowych"- opublikowany w dniu 14 lutego 2008 zmodyfikowany Standard obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie.
6) MSR 39 (zmiana) „Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena"- opublikowane w dniu 31 lipca 2008 roku zmiany te stosuje się retrospektywnie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie.
7) MSR 39 (zmiana) „Reklasyfikacja aktywów finansowych: data wejścia w życie i postanowienia przejściowe" opublikowany dnia 27 listopada 2008 roku. Dla reklasyfikacji dokonanych przed dniem 1 listopada 2008: spółka może przeklasyfikować aktywa finansowe z datą obowiązującą od 1 lipca 2008 (ale nie wcześniej) albo na jakikolwiek inny dzień po 1 lipca 2008, nie później jednak niż na 31 października 2008. Aktywa te muszą zostać rozpoznane i udokumentowane przed dniem 1 listopada 2008 r. Wszelkie przeklasyfikowania dokonane w dniu 1 listopada 2008 lub po tym dniu (niezależnie od momentu rozpoczęcia okresu sprawozdawczego) obowiązują od dnia przeklasyfikowania tj. reklasyfikacje dokonywane są na moment ich rzeczywistego przeklasyfikowania.
8) MSSF (2008) "Poprawki do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2008"- opublikowane w dniu 22 maja 2008 roku. Większość poprawek obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie.
9) Interpretacja KIMSF 12 „Umowy na usługi koncesjonowane"- opublikowana w dniu 30 listopada 2006 roku interpretacja KIMSF 12 ma zastosowanie po raz pierwszy do okresów rocznych rozpoczynających się od lub po 1 stycznia 2008 roku
10) Interpretacja KIMSF 15 „Umowy o budowę nieruchomości"- Opublikowana w dniu 3 lipca 2008 roku interpretacja KIMSF 15 obowiązuje w odniesieniu do rocznych sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie.
11) Interpretacja KIMSF 16 „Zabezpieczenie inwestycji netto w jednostce zagranicznej"- opublikowana w dniu 3 lipca 2008 roku interpretacja KIMSF 15 obowiązuje w odniesieniu do rocznych sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się 1 października 2008 roku lub po tej dacie.
12) Interpretacja KIMSF 16 „Zabezpieczenie inwestycji netto w jednostce zagranicznej"- opublikowana w dniu 3 lipca 2008 roku interpretacja KIMSF 15 obowiązuje w odniesieniu do rocznych sprawozdań

finansowych za okresy rozpoczynające się 1 października 2008 roku lub po tej dacie. Interpretacja określa: (i) jakie ryzyko walutowe kwalifikuje się do zabezpieczenia i jaka kwota może być zabezpieczana (ii) gdzie w zakresie grupy instrument zabezpieczający może być utrzymywany (iii) jaka kwota powinna być ujęta w rachunku zysków i strat w przypadku sprzedaży jednostki zagranicznej.

Według szacunków Grupy, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez jednostkę na dzień bilansowy.

Ponadto, Grupa sporządzając niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale nie mają jeszcze zastosowania:

1) MSSF 8 "Segmenty operacyjne" – opublikowany w dniu 30 listopada 2006 roku i mający zastosowanie do sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy rozpoczynające się w dniu 1 stycznia 2009 i później. Grupa zastosowała w tym zakresie MSR 14 "Sprawozdawczość według segmentów działalności".

9. Istotne zasady rachunkowości

9.1. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku oraz na dzień 31 grudnia 2007 roku.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam rok sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej lub za okres od dnia ich utworzenia (jeżeli powstały w 2008 roku) do dnia 31 grudnia 2008 roku, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

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

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

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

W dniu 2 listopada 2008 roku Emitent dokonał zbycia udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. na rzecz LC Corp B.V. (patrz Nota 2), jednakże zgodnie z 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, w dalszym ciągu wykazuje udziały spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. w sprawozdaniu jednostkowym i aktywa netto tej spółki w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy LC Corp. Otrzymane środki pieniężne z tytułu zbycia udziałów wykazuje jako zobowiązanie finansowe wyceniane wg kosztu zamortyzowanego.

9.2. Środki trwałe

Za środki trwałe uznaje się:

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

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

Na dzień 31 grudnia 2008 roku i 31 grudnia 2007 roku Grupa nie posiadała gruntów oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe.

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

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

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

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

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu

wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu 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 z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat 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.

9.3. 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 używania.

Grunty oraz prawo wieczystego użytkowania gruntów przeznaczonych pod budowę środków trwałych lub nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w pozycji środki trwałe w budowie do czasu przekazania środka trwałego lub nieruchomości inwestycyjnej do użytkowania.

9.4. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są definiowane jako grunt, budynek lub część budynku, którą Grupa traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości. Warunkiem ujęcia w tej pozycji bilansu 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 rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu 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 z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat 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, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/ wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. Gdy Grupa kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat w pozycji Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych.

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

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

9.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Do czasu zakończenia budowy lub wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych są one wykazywane w pozycji środki trwałe w budowie. Dodatkowo w wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie ujmuje się koszty prowizji dla pośredników z tytułu doprowadzenia do umów najmu powierzchni biurowych. Koszty te uwzględnia się następnie w kwocie przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych, których dotyczą.

9.6. Wartość firmy

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

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

9.7. Wartości niematerialne

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

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

- wartość firmy,
- know-how

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

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji początkowo wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w rachunku zysków i strat 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 2008 roku oraz dzień 31 grudnia 2007 roku nie wystąpiły wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania. Podsumowanie zasad stosowanych w odniesieniu do wartości niematerialnych Grupy 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 z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie jego wyksięgowania.

9.8. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych

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

9.9. Zapasy

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

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

9.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

9.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku 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 rachunku zysków i strat.

9.12. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

– Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,

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

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 dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat 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 2008 roku oraz na dzień 31 grudnia 2007 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 dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego 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 dzień bilansowy. 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 rachunku zysków i strat 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 z bilansu, gdy Grupa traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

9.13. Wbudowane instrumenty pochodne

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

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

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 2008 roku oraz na dzień 31 grudnia 2007 roku wbudowane instrumenty pochodne nie wystąpiły.

9.14. Instrumenty zabezpieczające

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

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

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

W przypadku zabezpieczeń wartości godziwej, które spełniają warunki umożliwiające stosowanie specjalnych zasad rachunkowości zabezpieczeń, zysk lub strata z aktualizacji wyceny instrumentu zabezpieczającego według wartości godziwej są bezzwłocznie ujmowane w rachunku zysków i strat. 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 rachunku zysków i strat. 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 netto.

Jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, związane z nią zyski lub straty, które były ujęte bezpośrednio w kapitale własnym przenosi się do rachunku zysków i strat w tym samym okresie, albo w okresach, w których nabyty składnik aktywów lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na rachunek zysków i strat.

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 bezpośrednio w kapitale własnym, przenoszone są do rachunku zysków i strat w tym samym okresie lub okresach, w których nabyty składnik aktywów niefinansowych lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na rachunek zysków i strat.

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

Grupa zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, gdy instrument zabezpieczający wygasł 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 początkowo ujęte w kapitale własnym, są nadal wykazywane w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia prognozowanej transakcji. Jeżeli Grupa przestała spodziewać się, że prognozowana transakcja nastąpi, wówczas ujęty w kapitale własnym łączny zysk lub strata netto są odnoszone na wynik finansowy netto za bieżący okres.

W roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

9.15. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania handlowe wycenia się według kwot pierwotnie zafakturowanych.

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

9.16. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem zobowiązań wyznaczonych na pozycje 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 rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w odpowiednich okresach w trakcie życia instrumentu metodą efektywnej stopy procentowej.

9.17. Rezerwy

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

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

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

Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza

w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

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

9.18. Odprawy emerytalne

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

9.19. Płatności w formie akcji własnych

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

Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

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

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

Żadne koszty nie są ujmowane z tytułu nagród, do których prawa nie zostaną ostatecznie nabyte, z wyjątkiem nagród, w przypadku których nabycie praw zależy od warunków rynkowych, które są traktowane jako nabyte bez względu na fakt spełnienia uwarunkowań rynkowych, pod warunkiem spełnienia wszystkich innych warunków dotyczących efektywności.

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

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

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

Żadne koszty nie są ujmowane z tytułu nagród, do których prawa nie zostaną ostatecznie nabyte, z wyjątkiem nagród, w przypadku których nabycie praw zależy od warunków rynkowych, które są traktowane jako nabyte bez względu na fakt spełnienia uwarunkowań rynkowych, pod warunkiem spełnienia wszystkich innych warunków dotyczących efektywności.

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

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

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

9.20. Udziały (akcje) własne

Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia.

9.21. Kapitały własne

Na kapitały własne składają się:

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

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

9.22. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych

Na dzień bilansowy:

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

W ciągu roku obrotowego:

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

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

	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku
EURO	4,1724	3,5820
USD	2,9618	2,4350

9.23. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych

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

9.24. Przychody

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

9.24.1 Sprzedaż towarów i produktów

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

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych 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. Ryzyka i korzyści nie są uznawane za zasadniczo przekazane na nabywcę wtedy, gdy przykładowo ryzyka nabywcy są ograniczone do utraty wpłaconego depozytu a sprzedawca nie może dochodzić od nabywcy zapłacenia pełnej kwoty. 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 rachunku zysków i strat w okresie, w którym nastąpiła sprzedaż danego lokalu.

9.24.2 Sprzedaż usług

Przychody z tytułu wynajmu

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

Przychody z tytułu wynajmu środków transportu lotniczego ujmowane są proporcjonalnie do liczby godzin użytkowania środka przez najemcę.

9.24.3 Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy gotówkowe przez szacowany

okres użytkowania instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

9.24.4 Dywidendy

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

9.25. Podatek bieżący

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

9.26. Podatek odroczony

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

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

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie 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 każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

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

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

9.27. Podatek od towarów i usług

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

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

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

9.28. Koszty finansowania zewnętrznego

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

9.29. Czynne rozliczenia międzyokresowe

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:

- koszty czynszów i dzierżawy płaconych z góry,
- koszty energii opłaconej z góry,
- koszty ubezpieczeń majątkowych,
- koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
- podatek od nieruchomości,
- odpisy na fundusz świadczeń socjalnych,
- naliczone z góry inne koszty finansowe,
- prowizje z tytułu doprowadzenia do umów najmu lub umów sprzedaży mieszań,
- 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.

9.30. 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.

9.31. Zysk netto na akcję

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

10. Informacje dotyczące segmentów działalności

Podstawowy wzór podziału sprawozdawczości Grupy oparty jest na segmentach branżowych.

Grupa działa przede wszystkim na terenie Polski, dlatego też nie wyodrębnia się segmentów geograficznych.

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

	Działalność kontynuowana					Działalność ogółem
Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku lub na dzień 31 grudnia 2008 roku	**Działalność -usługi najmu**	**Działalność deweloperska**	**Działalność holdingowa**	**Razem**	**Wyłączenia**	
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	43 033	93 424	89 460	225 917	0	225 917
Sprzedaż między segmentami	936	978	9 374	11 288	(11 288)	0
Pozostałe przychody	38 830	160	60	39 049	0	39 049
Przychody segmentu ogółem	**82 799**	**94 562**	**98 894**	**276 254**	**(11 288)**	**264 966**
Wynik						
Zysk/(strata) segmentu	**66 558**	**(39 112)**	**87 321**	**114 767**	**(14 830)**	**99 937**
Koszty nieprzypisane	0	0	0	0	0	0
Zysk/(strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	66 558	(39 112)	87 321	114 767	(14 830)	99 937
Przychody finansowe netto	0	0	0	(23 392)	(22 692)	(46 084)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	0	0	0	91 375	(37 522)	53 853
Podatek dochodowy	0	0	0	(14 104)	1 995	(12 109)
Zysk/(strata) netto za okres	**0**	**0**	**0**	**77 271**	**(35 527)**	**41 744**
Aktywa i zobowiązania						
Aktywa segmentu	677 539	1 024 880	967 050	2 669 469	(1 002 436)	1 667 033
Aktywa nieprzypisane	0	0	0	795	595	1 390
Aktywa ogółem	**677 539**	**1 024 880**	**967 050**	**2 670 264**	**(1 001 841)**	**1 668 423**
Zobowiązania segmentu	352 669	701 563	195 562	1 249 794	(587 259)	662 535
Zobowiązania nieprzypisane	0	0	0	33 576	7 625	41 201
Zobowiązania ogółem	**352 669**	**701 563**	**195 562**	**1 283 370**	**(579 634)**	**703 736**

	Działalność kontynuowana					Działalność ogółem
	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa	Razem	Wyłączenia	
Pozostałe informacje dotyczące segmentu						
Nakłady inwestycyjne:						
- na rzeczowe aktywa trwałe	908	1 594	298	2 800	0	2 800
- na wartości niematerialne	38	53	364	455	0	455
- na nieruchomości inwestycyjne	58 740	0	0	58 740	0	58 740
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	196	343	551	1 090	0	1 090
Amortyzacja wartości niematerialnych	19	32	547	598	0	598
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości niematerialnych	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0	58 100	0	58 100	9 817	67 917

W roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku Grupa sprzedała środki transportu lotniczego i zaprzestała tym samym świadczenia usług ich wynajmu. W roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku większość przychodów Grupy stanowiły przychody z tytułu najmu powierzchni biurowej i centrum handlowo-usługowego, w związku z czym Grupa nie identyfikowała odrębnych segmentów działalności.

Poniższe dane dotyczące segmentów działalności za ten okres są danymi porównywalnymi za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku do sprawozdania dotyczącego segmentów sporządzonego za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku.

	Działalność kontynuowana					Działalność ogółem
Rok zakończony 31 grudnia 2007 roku lub na dzień 31 grudnia 2007 roku	**Działalność -usługi najmu**	**Działalność deweloperska**	**Działalność holdingowa**	**Razem**	**Wyłączenia**	
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	29 195	132	5 063	34 390		34 390
Sprzedaż między segmentami	422	0	7 893	8 315	(8 315)	0
Pozostałe przychody	128 664	66	7 700	136 430		136 430
Przychody segmentu ogółem	**158 281**	**198**	**20 656**	**179 135**	**(8 315)**	**170 820**
Wynik						
Zysk/(strata) segmentu	**131 773**	**(2 556)**	**(7 723)**	**121 494**	**(93)**	**121 401**
Koszty nieprzypisane	0	0	0	0	0	0
Zysk/(strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	131 773	(2 556)	(7 723)	121 494	(93)	121 401
Przychody finansowe netto	0	0	0	14 704	(2 414)	12 290
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	0	0	0	136 198	(2 507)	133 691
Podatek dochodowy	0	0	0	(27 493)	304	(27 189
Zysk/(strata) netto za okres	**0**	**0**	**0**	**108 705**	**(2 203**	**106 502**
Aktywa i zobowiązania						
Aktywa segmentu	568 820	681 580	892 667	2 143 067	(608 831)	1 534 236
Aktywa nieprzypisane	0	0	0	2 439	304	2 743
Aktywa ogółem	**568 820**	**681 580**	**892 667**	**2 145 506**	**(608 527)**	**1 536 979**
Zobowiązania segmentu	259 188	469 776	135 752	864 716	(262 576)	602 140
Zobowiązania nieprzypisane	0	0	0	27 940	9 329	37 269
Zobowiązania ogółem	**259 188**	**469 776**	**135 752**	**892 656**	**(253 247)**	**639 409**

	Działalność kontynuowana					Działalność ogółem
	Działalność-usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa	Razem	Wyłączenia	
Pozostałe informacje dotyczące segmentu						
Nakłady inwestycyjne:						
- na rzeczowe aktywa trwałe	2 959	0	645	3 605	0	3 605
- na wartości niematerialne	66	97	976	1 139	0	1 139
- na nieruchomości inwestycyjne	175 787	0	0	175 787	0	175 787
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	76	21	2 000	2 097	0	2 097
Amortyzacja wartości niematerialnych	7	1	91	99	0	99
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości niematerialnych	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0	0	0	0

11. Przychody i koszty

11.1. Przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Przychody ze sprzedaży usług		
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego	41 268	29 140
Przychody z tytułu najmu środków transportu lotniczego	0	5 016
Pozostałe	2 056	234
	43 324	**34 390**
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		
Przychody ze sprzedaży mieszkań	93 174	0
Pozostałe	0	0
	93 174	**0**

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
W okresie 1 roku	35 701	29 947
W okresie od 1 do 5 lat	110 262	122 952
W okresie powyżej 5 lat	51 613	44 361
	197 576	**197 260**

11.2. Koszty wg rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Amortyzacja	1 689	2 350
Zużycie materiałów i energii	2 071	2 201
Usługi obce	9 640	8 642
Podatki i opłaty	2 466	993
Wynagrodzenia	9 265	8 630
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 174	4 463
Pozostałe koszty rodzajowe	5 976	4 999
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	63 283	0
Razem	**95 564**	**32 278**

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Koszt własny sprzedaży	74 796	14 652
Koszt sprzedaży i dystrybucji	5 816	0
Koszty ogólnego zarządu	14 952	17 626
Razem	**95 564**	**32 278**

11.3. Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	**10**	**1 575**
Amortyzacja środków trwałych	7	1 485
Amortyzacja wartości niematerialnych	3	90
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	**536**	**0**
Amortyzacja środków trwałych	490	0
Amortyzacja wartości niematerialnych	46	0
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	**1 143**	**775**
Amortyzacja środków trwałych	593	767
Amortyzacja wartości niematerialnych	550	8

11.4. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Wynagrodzenia	9 265	8 630
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 025	1 071
Koszty świadczeń emerytalnych	0	3
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji własnych	0	3 108
Pozostałe świadczenia	149	281
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	**10 439**	**13 093**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	1 169	1 916
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	942	0
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	8 328	11 177

11.5. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Zysk ze zbycia aktywów netto spółki zależnej (*)	89 419	0
Rozwiązanie rezerwy na sprawy sporne i sądowe	2 143	0
Przychody z refaktur kosztów	49	10 805
Otrzymane odszkodowania	8	803
Inne	483	76
Razem	**92 102**	**11 684**

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

11.6. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Utworzenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	67 917	0
Koszty podlegające refakturowaniu	0	10 783
Utworzenie odpisów na należności	61	343
Utworzenie rezerwy na sprawy sporne i sądowe	64	3 340
Utworzenie rezerwy na koszty rozwiązania umów	804	0
Utworzenie rezerwy na utratę wartości zakupionych wierzytelności	0	1 289
Zwrot kosztów rozwiązanych umów, odszkodowania	455	0
Inne	165	1 344
Razem	**69 466**	**17 099**

11.7. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Przychody z tytułu odsetek bankowych	4 458	8 878
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	14 611
Inne	423	30
Razem	**4 881**	**23 519**

11.8. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Odsetki od obligacji i pożyczek	15 179	7 456
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	34 294	93
Utworzenie rezerwy na opłaty związane z wcześniejszą spłatą kredytu	0	1 502
Inne	1 492	2 178
Razem	**50 965**	**11 229**

12. Podatek dochodowy

12.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Rachunek zysków i strat		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(6 824)	(6)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0	0
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(5 285)	(27 183)
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	**(12 109)**	**(27 189)**

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Podatek od niezrealizowanego zysku z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w kapitale własnym	0	0

12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	**Rok zakończony 31 grudnia 2007**
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	53 853	133 691
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	**53 853**	**133 691**
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2007: 19%)	10 232	26 511
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	13 618	1 710
Nieujęte/skorygowane straty podatkowe	4 022	0
Nieujęte korekty dotyczące zapasów	3 139	0
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(667)	0
Koszty podwyższenia kapitału ujęte w kapitale własnym obniżające podstawę opodatkowania w rachunku podatkowym bieżącym	(11)	(2 249)
Różnice miedzy wartością podatkową a bilansową nie przechodzące przez rachunek zysków i strat	(1 471)	1 532
Zysk ze zbycia aktywów netto spółki zależnej	(16 989)	0
Pozostałe	236	(314)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej 22% (2007:20%)	**12 109**	**27 189**
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	(12 109)	(27 189)
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0	
	(12 109)	**(27 189)**

12.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Bilans		Rachunek zysków i strat za rok	
	31 grudnia 2008	**31 grudnia 2007**	**zakończony 31 grudnia 2008**	**zakończony 31 grudnia 2007**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Przychody niepodatkowe	(5 426)	(73)	(5 353)	37
Rozliczenia międzyokresowe kosztów doprowadzeń do umów najmu	(28)	(17)	(11)	166
Różnice kursowe ujęte w rachunku zysków i strat	(231)	(3 193)	2 962	(2 701)
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych	(30 685)	(23 701)	(6 984)	(23 701)
Różnica w amortyzacji podatkowej i bilansowej	(5 617)	(7 656)	2 039	(6 486)
Różnica w wartości podatkowej i bilansowej innych aktywów	160	0	160	0
Rezerwa z tytułu rozliczenia transakcji nabycia aktywów	(9 329)	(9 329)	0	0
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	**(51 156)**	**(43 969)**		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Odpis aktualizujący środki trwałe	0	0	0	(817)
Rezerwa na odprawy emerytalne jednostki	4	8	(4)	3
Rezerwa na urlopy	57	66	(9)	33
Rezerwa na wynagrodzenia	123	25	98	(32)
Rezerwa na badanie bilansu	18	25	(7)	(4)
Rezerwa pozostała	104	954	(850)	954
Naliczone odsetki od wyemitowanych obligacji	361	248	113	(16)
Naliczone odsetki od pożyczek	333	0	333	(18)
Różnice kursowe ujęte w rachunku zysków i strat	6 507	0	6 507	0
Przychody niepodatkowe	178	0	144	0
Koszty przejściowe pozostałe	226	34	226	26
Różnica w wartości podatkowej i bilansowej innych aktywów	595	0	595	0
Różnica w amortyzacji podatkowej i bilansowej	0	0	0	0

Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	2 839	8 083	(5 244)	5 373
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	**11 345**	**9 443**		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			**(5 285)**	**(27 183)**
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	**1 390**	**2 743**		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**(41 201)**	**(37 269)**		

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

W związku ostrożną wyceną na dzień 31 grudnia 2008 roku Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach, w których dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów w kwocie 4.430 tys. zł. Dodatkowo Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego dotyczącego korekt konsolidacyjnych na zapasach dotyczących tych spółek w kwocie 3.139 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2007 roku Grupa nie ujęła w podatku odroczonym aktywa z tytułu strat podatkowych w kwocie około 228 tys. zł.

13. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	**Rok zakończony 31 grudnia 2007**
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	447 391 644	391 913 729
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje	0	1 000 000
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	**447 391 644**	**392 913 729**

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Zysk/Strata netto z działalności kontynuowanej	41 744	106 502
Zysk/Strata na działalności zaniechanej	0	0
Zysk/Strata netto	41 744	106 502
Zysk/Strata netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia zysku na jedną akcję	41 744	106 502
Zysk/Strata netto przypadający na jedną akcję w zł	0,09	0,27
Rozwodniony Zysk/Strata netto przypadający na jedną akcję zł	0,09	0,27

14. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na 1 stycznia 2008 roku	**29**	**802**	**753**	**66 538**	**68 122**
Zwiększenia stanu - zakup	0	0	0	61 496	61 496
Zwiększenia stanu – inne	0	0	0	0	0
Sprzedaż	0	0	(36)	0	(36)
Likwidacja	(6)	0	(9)	(144)	(159)
Transfer ze środków trwałych w budowie	1 844	136	3 690	(5 670)	0
Transfer do nieruchomości inwestycyjnych	0	0	(69)	0	(69)
Zmniejszenia – inne	0	0	0	(613)	(613)
Odpis amortyzacyjny za okres	(414)	(224)	(453)	0	(1 091)
Odpis aktualizujący	0	0	0	0	0
Wartość netto na 31 grudnia 2008 roku	**1 453**	**714**	**3 876**	**121 607**	**127 650**
Na dzień 1 stycznia 2008 roku					
Wartość brutto	30	1 031	1 085	66 538	68 684
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(1)	(229)	(332)	0	(562)
Wartość netto	**29**	**802**	**753**	**66 538**	**68 122**
Na dzień 31 grudnia 2008 roku					

Wartość brutto	1 866	1 166	4 614	121 607	129 253
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(413)	(452)	(738)	0	(1 603)
Wartość netto	**1 453**	**714**	**3 876**	**121 607**	**127 650**

Rok 2007	**Grunty i budynki**	**Środki transportu**	**Maszyny i urządzenia**	**Środki trwałe w budowie**	**Ogółem**
Wartość netto na 1 stycznia 2007 roku	**0**	**24 774**	**387**	**251 928**	**277 089**
Zwiększenia stanu - zakup	0	0	135	114 267	114 402
Zwiększenia stanu – reklasyfikacja z zapasów	0	0	0	62 875	62 875
Zwiększenia stanu – inne	0	0	0	3 394	3 394
Nabycie jednostki zależnej	0	0	69	0	69
Sprzedaż	0	(22 276)	(67)	0	(22 343)
Likwidacja	0	0	(87)	(10)	(97)
Transfer ze środków trwałych w budowie	30	138	577	(1 285)	(540)
Transfer do nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0	(364 631)	(364 631)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(1)	(1 834)	(261)	0	(2 096)
Odpis aktualizujący	0	0	0	0	0
Wartość netto na 31 grudnia 2007 roku	**29**	**802**	**753**	**66 538**	**68 122**
Na dzień 1 stycznia 2007 roku					
Wartość brutto	0	24 858	436	251 928	277 222
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	(84)	(49)	0	(133)
Wartość netto	**0**	**24 774**	**387**	**251 928**	**277 089**
Na dzień 31 grudnia 2007 roku					
Wartość brutto	30	1 031	1 085	66 538	68 684
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(1)	(229)	(332)	0	(562)
Wartość netto	**29**	**802**	**753**	**66 538**	**68 122**

*) W roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku w Grupie dokonano amortyzacji środka transportu w kwocie ok. 155 tys. zł, który na dzień 31 grudnia 2006 roku wykazany został jako Aktywo trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

15. Wartości niematerialne

Okres rok 31 grudnia 2008 roku	Oprogramowanie komputerowe i inne
Wartość netto na 1 stycznia 2008	**447**
Zwiększenia stanu - zakup	562
Zwiększenia stanu - inne	615
Zmniejszenia stanu (sprzedaż, likwidacja, przekazanie)	(9)
Odpis amortyzacyjny za okres	(599)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	
Na dzień 31 grudnia 2008	1 016
Na dzień 1 stycznia 2008	
Wartość brutto	640
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(193)
Wartość netto	**447**
Na dzień 31 grudnia 2008	
Wartość brutto	1 812
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(796)
Wartość netto	**1016**

Rok 2007	Oprogramowanie komputerowe i inne
Wartość netto na 1 stycznia 2007	**6**
Zwiększenia stanu	0
Transfer ze środków trwałych w budowie	540
Zmniejszenia stanu (sprzedaż, likwidacja, przekazanie)	0
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0
Odpis amortyzacyjny za okres - w koszty	(99)
Na dzień 31 grudnia 2007	**447**
Na dzień 1 stycznia 2007	
Wartość brutto	104
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(98)
Wartość netto	**6**
Na dzień 31 grudnia 2007	
Wartość brutto	640
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(193)
Wartość netto	**447**

16. Nabycia jednostek zależnych

W dniu 7 marca 2008 roku LC Corp S.A. złożyła oświadczenie o przystąpieniu do spółki Łódź Pustynna Sp. z o.o. i objęciu w jej podwyższonym kapitale 7.950 nowych udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy udział o łącznej wartości 7.950.000 zł w zamian za wkłady pieniężne.

W dniu 31 marca 2008 roku spółka LC Corp S.A. odkupiła od Leszka Czarneckiego za cenę równą ich wartości nominalnej pozostałe udziały. Na datę bilansową spółka LC Corp S.A. posiadała 100% udziałów tej spółki.
Wartość godziwa nabytych aktywów była równa cenie przejęcia w związku z tym transakcja nie skutkowała powstaniem wartości firmy zgodnie z MSSF 3.

17. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2008 roku nieruchomość inwestycyjną w Grupie stanowi centrum handlowo - biurowe Arkady Wrocławskie, na koniec każdego roku obrotowego wyceniane według wartości godziwej. Na dzień bilansowy zakończony 31 grudnia 2008 roku wartość godziwa wynosiła 525.806 tys. zł (126,0 mln EUR).

Wyceny dokonał profesjonalny rzeczoznawca nieruchomości. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną. Podejście dochodowe oraz metoda inwestycyjna opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości uzależniona jest od dochodu w postaci czynszu, jaki można uzyskać z nieruchomości. Dochód z nieruchomości może wynikać z umów najmu lub, w przypadku wolnych powierzchni z analizy rynkowych stawek najmu. Po oszacowaniu wartości

czynszu wartość jest liczona jako stosunek dochodu z nieruchomości do stopy zwrotu z inwestycji. Stopa zwrotu, znana jako stopa kapitalizacji, jest określona na podstawie analizy podobnych transakcji na rynku i zależy od ryzyka, jakie związane jest z daną inwestycją.

	2008	2007
Na dzień 1 stycznia	**489 373**	**0**
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej ze środków trwałych własnych w budowie	0	364 632
Przeszacowanie do wartości godziwej	36 364	124 741
Zwiększenie wartości – zakup	69	0
Na dzień bilansowy	**525 806**	**489 373**

18. Świadczenia pracownicze

18.1. Programy akcji pracowniczych

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

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

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

Spółka dominująca zobowiązała się wyemitować łącznie nie więcej niż 3 mln Obligacji z Prawem Pierwszeństwa. Obligacje zostały wyemitowane i objęte przez Powiernika. Następnie Powiernik jest zobowiązany do zbywania obligacji Osobom Uprawnionym.

Każda obligacja uprawnia do złożenia 1 zapisu na 1 Akcje Serii I.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku, w ramach tego programu motywacyjnego przyznane były opcje na:

- 1.000.000 akcji zwykłych serii I o wartości 1 PLN każda.

Wartość godziwa opcji na akcje przyznanych w okresie do 31 grudnia 2007 roku wynosi 3.108 tysięcy PLN i została ujęta jako koszt w rachunku zysków i strat za ten okres.

Wyceny wartości godziwej tych opcji dokonał aktuariusz. Przyjęte do wyceny założenia i metodologia są powszechnie używane przy wycenach instrumentów pochodnych i są zgodne z MSSF 2. Jest to rozwinięcie tzw. modelu Blacka-Scholesa-Mertona. Kierując się wskazówkami zawartymi w MSSF 2 p. B5 do wyceny przyjęto poniższe założenia.

	31 grudnia 2007
Stopa dywidendy (%)	0
Wskaźnik zmienności ceny (%)	48,01%
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	5,53%
Cena akcji na dzień 24.10.2007 w zł	4,10

W dniach od 30 stycznia 2008 roku do 6 lutego 2008 roku przeprowadzone zostały zapisy na akcje serii I. Była to pierwsza transza emisji akcji serii I oferowanych przez Spółkę dominującą w ramach Programu Opcji Menedżerskich.

Liczba papierów wartościowych objęta subskrypcją w tej transzy wyniosła 1.000.000. Liczba osób, którym przydzielono 1.000.000 akcji serii I wyniosła 21. Cena po jakiej papiery wartościowe zostały objęte wyniosła 1,00 zł za akcję (cena emisyjna równa cenie nominalnej).

Rada Nadzorcza, w terminie do 12 października w każdym roku realizacji programu, określa liczbę Obligacji, którą każda z osób uczestniczących w programie może nabyć od Powiernika w danym roku realizacji programu.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2008 roku i do dnia sporządzenie niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie zostały przyznano kolejnych opcji na akcje.

19. Zapasy

	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Materiały i towary	0	9 018
Produkcja w toku	947 045	665 647
Produkty gotowe	27	0
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(67 917)	0
Zapasy ogółem	**879 155**	**674 665**

Na dzień 31 grudnia 2008 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 27.115 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2007 roku wyniosły one 5.877 tys. zł).

W związku z rozszerzającym się kryzysem finansowym na rynkach światowych i polskich, załamaniem rynku obrotu nieruchomościami na którym działa Emitent i jego spółki zależne Zarząd dokonał przeglądu wszystkich realizowanych inwestycji deweloperskich pod katem oceny, czy istnieją przesłanki utraty ich wartości. Dla zapasów o łącznej wartości bilansowej 294.888 tys. zł (kwota nie obejmuje zapasów w Spółce LC Corp Sky Tower opisanych poniżej) Zarząd ocenił, że istnieją przesłanki utraty wartości i korzystając z najlepszych w jego mniemaniu szacunków, opartych o rozsądne i uzasadnione założenia i prognozy, dokonał analizy tych projektów pod kątem generowanych przez nie przyszłych korzyści. Na tej podstawie Zarząd dokonał odpisów aktualizujących wartość wyżej wymienionych zapasów 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 przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m2 PUM według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Odpis aktualizujący wartość zapasów w spółce LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. w wysokości 12.800 tys. zł został skalkulowany wysokości jako różnica pomiędzy wartością bilansową aktywów netto a wartością odzyskiwalną określoną jako cena sprzedaży udziałów w LC Corp Sky Tower zgodnie z umową z dnia 3 listopada 2008 roku opisaną w Nocie 2. , ponieważ, w ocenie Zarządu, nieskorzystanie z opcji odkupu udziałów wynikającej z wyżej przytoczonej umowy jest wysoce prawdopodobne.

Wartość odzyskiwalna zapasów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2008 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen sprzedaży mieszkań, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia.

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Na początek okresu	**0**	**0**
Zwiększenie	67 917	0
Wykorzystanie	0	0
Odpisanie niewykorzystanych kwot	0	0
Na koniec okresu	**67 917**	**0**

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Należności z tytułu dostaw i usług	6 071	6 580
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	52 554	60 885
Pozostałe należności od osób trzecich	210	10 460
Należności ogółem (netto)	**58 835**	**77 925**
Odpis aktualizujący należności	(272)	(349)
Należności brutto	**59 107**	**78 274**

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Na początek okresu	**349**	**60**
Zwiększenie	61	343
Wykorzystanie	(96)	(54)
Odpisanie niewykorzystanych kwot	(42)	0
Korekta dotycząca stopy dyskontowej	0	0
Na koniec okresu	**272**	**349**

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2008 roku i 31 grudnia 2007 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne.

	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 30 dni	30 – 90 dni	90 – 180 dni	>180 dni
31 grudnia 2008 roku	6 071	2 431	1 837	1555	215	33
31 grudnia 2007 roku	6 580	1 914	1 791	778	1 480	617

21. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Czynsze zapłacone z góry	357	393
Ubezpieczenia	849	1 418
Inne	148	0
Długoterminowe	**1 354**	**1 811**
Czynsze zapłacone z góry	37	36
Ubezpieczenia	675	814
Inne (prenumeraty, abonamenty)	59	171
Krótkoterminowe	**771**	**1 021**

22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Środki pieniężne w banku i w kasie	65 318	10 870
Lokaty krótkoterminowe	6 322	209 838
	71 640	**220 708**

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

23. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

23.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	4 551	13 213
Zobowiązania inwestycyjne	565	0
Zmiana stanu zobowiązań	**5 116**	**13 213**

23.2. Inne korekty

	31 grudnia 2008)	31 grudnia 2007
Korekta wyników nabytych spółek zależnych	0	(1 356)
Korekty bilansu otwarcia związane z nabyciem spółek zależnych	0	95 675
Zobowiązanie z tytułu rozliczenia kosztów budowy	0	(3 394)
Rekalasyfikacja nakładów z zapasów na środki trwałe w budowie	0	(62 875)
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	(36 364)	(124 741)
Wycena opcji menedżerskich	0	3 108
Pozostałe	188	73
Inne korekty	**(36 176)**	**(93 510)**

24. Kapitały

24.1. Kapitał podstawowy

Kapitał akcyjny	31 grudnia 2008 w tysiącach złotych	31 grudnia 2007 w tysiącach złotych
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 złoty każda	500	500
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 złoty każda	113 700	113 700
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 453	1 453
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 472	1 472
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda	32 000	32 000
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda	102 000	102 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000	80 000
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433	58 433
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 000	0
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000	57 000
	447 558	**446 558**

Akcje zwykłe wyemitowane, zarejestrowane i w pełni opłacone spółki LC Corp S.A.	Ilość w szt.	Wartość w tysiącach złotych
Na dzień 1 stycznia 2007 roku	**446 558 311**	**446 558**
Wyemitowane w zamian za gotówkę w związku z realizacją opcji na akcje	1 000 000	1 000
Na dzień 31 grudnia 2008 roku	**447 558 311**	**447 558**

Grupa prowadzi programy przyznawania opcji na akcje, w ramach których niektórym członkom kadry kierowniczej oraz pracownikom wyższego szczebla przyznane zostały opcje na objęcie akcji w spółce (nota 18.1).

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 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.

Na dzień 31 grudnia 2007 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*	226.354.564	226.354.564	50,68%	50,68%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	211.929.000	211.929.000	47,45%	47,45%
ING Nationale-Nederlanden Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	27.000.000	27.000.000	6,05%	6,05%
Commercial Union Otwarty Fundusz Emerytalny BPH CU WBK	25.000.000	25.000.000	5,60%	5,60%

* Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.424.564 akcji stanowiących 3,23% kapitału zakładowego i 3,23% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 211.930.000 akcji stanowiących 47,45% kapitału zakładowego i 47,45% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 211.929.000akcji stanowiących 47,45% kapitału zakładowego i 47,45% 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.

24.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy na dzień 31 grudnia 2008 roku wynosi 418.648 tys. zł. Został on utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną wyemitowanych akcji jednostki dominującej w kwocie 321.452 tys. zł, która została pomniejszona o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego w kwocie 13.157 tys. zł oraz na pokrycie straty jednostki dominującej z 2006 roku w kwocie 1.319 tys. zł. Pozostała część w kwocie minus 14.376 tys. zł powstała w wyniku nabycia .spółek zależnych w 2006 roku (ujętych metodą łączenia udziałów) z różnicy powstałej na sumowaniu aktywów i zobowiązań tych spółek oraz eliminacją wartości ich udziałów w księgach spółki dominującej, zaś w kwocie 10.059 tys. zł stanowi kapitał zapasowy spółek zależnych.

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

24.3. Pozostałe kapitały rezerwowe

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

24.4. Pozostałe kapitały

Inne kapitały w kwocie 3.108 tys. zł zostały utworzone w wyniku wyceny wartości godziwej opcji menadżerskich w 2007 roku.

25. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	Termin spłaty	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Długoterminowe			
Kredyt bankowy w PLN (cz. długoterminowa)	-	0	12 700
Kredyt bankowy w PLN (cz. długoterminowa)	-	0	94 000
Wpłata z tytułu zbycia jednostki zależnej (*) w PLN	15-02-2010	70 802	0
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa)	31-12-2017	233 664	198 184
Weksel inwestycyjny w PLN	31-10-2010	45 487	0
		349 953	**304 884**

(*) patrz Nota 2

Krótkoterminowe

Kredyt bankowy w PLN (cz. krótkoterminowa)	28-02-2009	12 700	10 500
Kredyt bankowy w PLN (cz. krótkoterminowa)	-	0	18 886
Kredyt bankowy w PLN (cz. krótkoterminowa)	30-09-2009	94 584	499
Kredyt bankowy w PLN (cz. krótkoterminowa)	30-11-2009	25 648	
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa)	31-12-2009	11 570	12 007
Program Obligacji	18-03-2008	0	129 245
Program Obligacji	12-02-2009	57 748	0
Weksel inwestycyjny w PLN	17-02-2009	25 267	0
		227 517	**171 137**

Średnie ważone oprocentowanie kredytów, obligacji oraz weksli inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku wyniosło 6,8%. Średnie ważone oprocentowanie pożyczek i obligacji w roku 2007 wyniosło 6,6 %.

26. Rezerwy

Grupa wypłacać będzie pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks Pracy. W związku z tym Grupa na podstawie wyceny dokonanej przez profesjonalną firmę aktuarialną tworzy rezerwę na wartość bieżącą zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych, a także na zobowiązania z tytułu odprawy rentowej bądź pośmiertnej. Na dzień 31 grudnia 2008 roku dokonano analizy zmian w strukturze i poziomie zatrudnienia i oceniono, że wpływ tych zmian na wysokość rezerw na świadczenia emerytalne, rentowe, pośmiertne byłby nieistotny, w związku z czym odstąpiono od wyceny aktuarialnej tych rezerw. Poprzednia wycena aktuarialna tych rezerw dokonana była na dzień 31 grudnia 2007 roku.

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

	2008	**2007**
Na dzień 1 stycznia	**4 887**	**26**
Utworzenie rezerwy	868	4 864
Wykorzystane rezerwy	(2 805)	0
Rozwiązanie rezerwy	(2 123)	(3)
Na dzień 31 grudnia	**827**	**4 887**

	2008	2007
Rezerwy wg tytułów		
Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne	23	27
Na sprawy sporne, sądowe i inne	804	3 340
Na opłaty związane z wcześniejszą spłatą kredytu	0	1 520
Na dzień 31 grudnia	**827**	**4 887**
Długoterminowe	23	26
Krótkoterminowe	804	4 861

Główne założenia przyjęte przez aktuariusza do wyliczenia kwoty zobowiązania na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne dokonanego na dzień 31 grudnia 2007 roku były następujące:

	2007
Techniczna stopa dyskonta (%)	5%
Prawdopodobieństwo przejścia na rentę (w promilach)	2,5
Mobilność	1
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	10% w 2008 , 5% w kolejnych

27. Zobowiązania

27.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	32 464	22 220
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	1 405	422
Zobowiązania z tytułu kaucji	6 792	12 516
Inne zobowiązania	1 534	2 486
	42 195	**37 644**
Długoterminowe	2 977	7 923
Krótkoterminowe	39 218	29 721

Poniżej przedstawiono analizę zapadalności zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2008 roku i 31 grudnia 2007 roku:

	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
do 1 roku	39 218	29 721
powyżej 1 roku do 5 lat	2 977	5 970
powyżej 5 lat	0	1 953
	42 195	**37 644**

27.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy

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

	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
W okresie 1 roku	968	968
W okresie od 1 do 5 lat	4 839	4 839
W okresie powyżej 5 lat	19 276	20 244
	25 083	**26 051**

27.3. Zobowiązania warunkowe

1. W dniu 01 lutego 2008 roku na zlecenie Arkady Wrocławskie S.A. została wystawiona przez Towarzystwo Ubezpieczeń EUROPA S.A. gwarancja ubezpieczeniowa, na rzecz beneficjenta Spółdzielni Usług Motoryzacyjnych SPOLMOT z siedzibą we Wrocławiu w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu dzierżawnego w okresie 01.02.2008 – 31.01.2009 roku określonego umową dzierżawy zawartą w dniu 13 maja 2004 roku wraz z Aneksem nr 1 z dnia 09.12.2005 roku Wartość gwarancji wynosiła 267.421,75 zł.

2. W dniu 01 lutego 2008 roku na zlecenie Arkady Wrocławskie S.A. została wystawiona przez Towarzystwo Ubezpieczeń EUROPA S.A. gwarancja ubezpieczeniowa, na rzecz beneficjenta Spółdzielni Usług Motoryzacyjnych SPOLMOT z siedzibą we Wrocławiu w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu dzierżawnego w okresie 01.02.2008 – 31.01.2009 określonego umową dzierżawy i przedwstępną umową sprzedaży zawartą w dniu 13 maja 2004 roku. Wartość gwarancji wynosiła 276.766,05 zł.

3. W dniu 6 czerwca 2008 roku Emitent udzielił poręczenia do kwoty 15.357.500 zł spółce Gdańsk Residence Sp. z o.o. (obecnie LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o.) jako zabezpieczenie spłaty kredytu bankowego w kwocie 25.480.000 zł udzielonego tej spółce przez Bank DnB Nord Polska S.A. w dniu 5 czerwca 2008 roku.

27.4. Zobowiązania inwestycyjne

W roku 2009 Grupa planuje ponieść nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i nieruchomości inwestycyjne w kwocie około ok. 80 milionów złotych.

27.5. Sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2008 roku nie były wszczynane przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowania, dotyczące zobowiązań lub wierzytelności LC Corp S.A. i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych LC Corp S.A.

28. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	648	128
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	376	351
Zobowiązanie z tytułu badania bilansu	195	131
Pozostałe	97	37
Rozliczenia międzyokresowe bierne	**1 316**	**647**
Przychody przyszłych okresów dotyczące najmu	82	142
Przychody przyszłych okresów dotyczące sprzedaży mieszkań	40 084	82 799
Przychody przyszłych okresów	**40 166**	**82 941**

29. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku:

Podmiot powiązany		Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Skapitalizowane koszty finansowania
Akcjonariusze								
LC Corp B.V	2008	113 850*	-	-	70 802	-	802	-
Leszek Czarnecki	2008	41	50	28	45 503	-	-	570
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy								
RB Investcom Sp. z o.o.	2008	73	-	7	9	-	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	2008	-	24	-	5	-	-	-
RB Expert S.A.	2008	-	-	-	-	-	-	-
Getin Holding S.A.	2008	467	4	-	137	-	-	-
Getin International S.A.	2008	210	-	-	54	-	-	-
Getin Leasing S.A.	2008	882	-	-	233	-	-	-
Getin Raty S.A.	2008	-	-	-	-	-	-	-
Getin Bank S.A.	2008	1 530	-	-	329	2 917	1 152	856
Getin International S.a.r.l.	2008	-	-	-	-	-	-	-
LC Engineering Sp. z o.o.	2008	-	5	-	-	-	-	-
TU Europa S.A.	2008	753	64	1	1 356	-	-	-
TU Europa Życie S.A.	2008	477	-	-	-	-	-	-
Fiolet -PDK S.A.	2008	94	1	-	25 296	-	-	267
PDK Biznes	2008	757	-	1	-	1	-	-
Fundacja LC Heart	2008	36	-	-	23	-	-	-
Zakład Techniki Konstrukcyjnej	2008	-	69	-	-	-	-	-

* - patrz Nota 11.5

Podmiot powiązany		Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Skapitalizowane koszty finansowania
Akcjonariusze								
LC Corp B.V	2007	9 383	-	1 137	-	-	-	-
Leszek Czarnecki	2007	712	-	5	-	-	-	-
RB Investcom Sp. z o.o.	2007	-	-	-	-	-	16	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy								
LC Corp B.V	2007	-	-	-	-	-	517	-
RB Investcom Sp. z o.o.	2007	260	-	2	9	-	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	2007	-	190	-	8	-	-	-
RB Expert S.A.	2007	56	-	-	-	-	-	-
Getin Holding S.A.	2007	429	-	20	137	-	-	-
Getin International Sp. z o.o.	2007	125	-	8	40	-	-	-
Getin Leasing S.A.	2007	564	-	49	233	-	-	-
Getin Raty S.A.	2007	23	-	-	-	-	-	-
Getin Bank S.A.	2007	936	-	38	71 091	8 467	1 523	-
Getin International S.a.r.l.	2007	23	-	-	-	-	-	-
LC Engineering Sp. z o.o.	2007	22 344	-	515	-	-	-	-
TU Europa S.A.	2007	426	185	32	49	-	1 362	-
TU Europa Życie S.A.	2007	595	-	20	-	-	-	-
Powszechny Dom Kredytowy	2007	315	-	1	-	-	-	-
PDK Biznes	2007	13	-	1	6	-	-	-
Fundacja LC Heart	2007	43	-	3	23	-	-	-
BP Real Nieruchomości S.A.	2007	-	3 292	-	-	-	-	-
Z-d Techniki Konstrukcyjnej	2007	-	226	-	-	-	-	-

29.1. Jednostka dominująca dla Grupy

LC Corp B.V.

W roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Grupą a LC Corp B.V., za wyjątkiem wpłaty na kapitał podstawowy spółki Warszawa Przyokopowa w kwocie 113.850.000 złotych oraz zawarcia umowy sprzedaży udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.z opcją odkupu, opisanych w Nocie 2.

Leszek Czarnecki

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku dokonano sprzedaży usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami oraz pozostałych usług w kwocie 41 tys. złotych.

W dniu 31 marca 2008 roku spółka LC Corp S.A. odkupiła od Leszka Czarneckiego udziały spółki Łódź Pustynna Sp. z o.o. opisane w Nocie 2.

29.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	3 083	1 346
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	124
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadrze kierowniczej za wyjątkiem Zarządu i Rady Nadzorczej	**3 083**	**1 470**

29.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Zarząd - wynagrodzenia	2 756	2 614
Zarząd - świadczenia w formie akcji własnych	0	2 465
Zarząd (jednostki zależne) – wynagrodzenia	347	326
Zarząd (jednostki zależne) - świadczenia w formie akcji własnych	0	83
Rada Nadzorcza - wynagrodzenia	105	99
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	0	310
Razem	**3 208**	**5 897**

30. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

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

30.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez indeksację przychodów z najmu.

Ilościowe ekspozycje na ryzyko stopy procentowej przedstawiono w nocie 31.2

30.2. Ryzyko walutowe

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

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto (w związku ze zmianą wartości godziwej aktywów i zobowiązań pieniężnych) oraz kapitału własnego Grupy na racjonalnie możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników. Ze względu na dużą niestabilność kursu euro w 2008 wrażliwość wyniku finansowego dla tego roku zaprezentowano przy zmianie o 10 groszy.

	Wzrost/ spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
	+ 0,10	5 429	5 429
31 grudnia 2008 - EUR	- 0,10	(5 429)	(5 429)
	+ 0,02	1 262	1 262
31 grudnia 2007 - EUR	- 0,02	(1 262)	(1 262)

30.3. Ryzyko kredytowe

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

Na dzień 31 grudnia 2008 roku należności z tytułu dostaw i usług wynosiły 6.071 tys. złotych, analizę wymagalności tych należności przedstawiono w Nocie 20. Należności z tytułu najmu w wysokości 5.896 tys. złotych zabezpieczone były wpłaconymi kaucjami w wysokości 1.550 tys. złotych w pozostałej zaś części gwarancjami bankowymi.

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

30.4. Ryzyko związane z płynnością

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

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

Analizę zobowiązań według terminów zapadalności przedstawiono w Nocie 31.2.

31. Instrumenty finansowe

31.1. Wartości godziwe

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

	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2008	**31 grudnia 2007**	**31 grudnia 2008**	**31 grudnia 2007**
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
Środki pieniężne	71 640	220 708	71 640	220 708
Pożyczki udzielone i należności				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	58 835	77 925	58 835	77 925
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	42 195	37 644	42 195	37 644
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki:				
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	448 968	346 776	448 968	346 776
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg stałej stopy procentowej	128 502	129 245	128 502	129 245

Znaczna część informacji, na podstawie których szacowana jest wartość godziwa, ma charakter wysoce subiektywny i wynika z indywidualnej oceny, w związku z czym może nie być dokładna. Ponieważ wartość godziwa szacowana jest na dzień bilansowy, kwoty, które zostaną faktycznie zrealizowane lub zapłacone w momencie zapadalności lub wymagalności poszczególnych instrumentów mogą się od niej w znacznym stopniu różnić.

31.2. Ryzyko stopy procentowej

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

Okres zakończony 31 grudnia 2008 roku

Oprocentowanie stałe	***<1rok***	***1-2 lat***	***2-3 lat***	***3-4 lat***	***4-5 lat***	***>5 lat***	***Ogółem***
Obligacje zerokuponowe	57 748	0	0	0	0	0	57 748
Weksle inwestycyjne	25 267	45 487	0	0	0	0	70 754
	83 015	**45 487**	**0**	**0**	**0**	**0**	**128 502**

Oprocentowanie zmienne

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

Z wyjątkiem kredytu w EUR w kwocie 58.775 tys. EUR w roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku zmiany oprocentowania nie miały bezpośredniego wpływu na wynik finansowy i kapitały.

Wrażliwość wyniku finansowego brutto na zmiany stopy procentowej kredytu w EUR w roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku przedstawiono w tabeli poniżej:

	Wzrost/ spadek stopy procentowej	**Wpływ na wynik finansowy brutto w tys. PLN**	**Wpływ na kapitał własny**
31 grudnia 2008 roku	+ 1%	(2 212)	(2 212)
	- 1%	2 212	2 212
31 grudnia 2007 roku	+ 1%	(539)	(539)
	- 1%	539	539

31.3. Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2008 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

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

32. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku i do 31 grudnia 2007 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Oprocentowane finansowanie zewnętrzne	577 470	476 021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	42 195	37 644
A. Zadłużenie netto	**619 665**	**513 665**
B. Kapitał własny	**964 687**	**897 570**
Wskaźnik dźwigni (A/B)	**0,6**	**0,6**

33. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku i w roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31grudnia 2008	Rok zakończony 31grudnia 2007
Zarząd jednostki dominującej	3,2	3,6
Zarządy jednostek z Grupy (*)	2,2	1,7
Administracja	47,3	53,5
Dział sprzedaży	10	5,0
Pozostali	1,0	1,0
Razem	**63,7**	**64,8**

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

34. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

1. W dniu 2 stycznia 2009 roku spółka Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę II etapu inwestycji położonej w Krakowie w dzielnicy Bieżanów-Złocień. Decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna w dniu 6 lutego 2009 roku

2. W dniu 5 stycznia 2009 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. w kwocie 1.600.000 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych, przeznaczonej na inwestycję Rezydencja Kaliska.
3. W dniu 15 stycznia 2009 roku nastąpiło zbycie przez LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie 15.000 udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. o wartości 1.000 zł każdy udział na rzecz pana Leszka Czarneckiego, co do których na podstawie umowy z dnia 02.11.2008 roku dotyczącej zbycia wszystkich udziałów tej spółki zawartej pomiędzy Emitentem a LC Corp B.V., Emitentowi przysługiwała jednostronna opcja odkupu. W wyniku tej transakcji i podpisania stosownego porozumienia przez Emitenta z nabywcą udziałów opcja odkupu udziałów przysługująca Emitentowi została zachowana na wcześniejszych warunkach.
4. W dniu 15 stycznia 2009 roku spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. zaciągnęła pożyczkę pieniężną w kwocie 11.002.000 zł wobec swojego wspólnika LC Corp B.V. na czas oznaczony 2 lat, na warunkach rynkowych, przeznaczoną na spłatę zobowiązań LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wobec LC Corp S.A i spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o..
5. W dniu 3 lutego 2009 roku spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. zaciągnęła pożyczkę pieniężną w kwocie 23.000.000 zł wobec swojego wspólnika pana Leszka Czarneckiego na czas oznaczony 2 lat, na warunkach rynkowych, przeznaczoną na spłatę zobowiązań LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wobec LC Corp S.A i spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o..
6. W dniu 13 lutego 2009 roku spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. zaciągnęła pożyczkę pieniężną w kwocie 17.000.000 zł od swojego wspólnika LC Corp B.V. na czas oznaczony 2 lat, na warunkach rynkowych, przeznaczoną na spłatę zobowiązań LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wobec LC Corp S.A i spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o..
7. W dniu 21 stycznia 2009 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. w kwocie 700.000 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych, przeznaczonej na bieżącą działalność gospodarczą.
8. W dniu 21 stycznia 2009 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. w kwocie 2.050.000 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych, przeznaczonej na bieżącą działalność gospodarczą.
9. W dniu 20 stycznia 2009 roku spółka Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. wyemitowała 14, weksli inwestycyjnych, których cena nominalna 13 z nich ustalona została na 1.000.000 zł każdy, a 1 na kwotę 500.000 zł. Wartość wykupu weksli została ustalona na warunkach rynkowych. Datą wykupu jest dzień 20 stycznia 2010 roku, przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli. W przypadku wcześniejszego wykupu weksli, cena wykupu zostanie obliczona proporcjonalnie do okresu rzeczywistego czasu trwania emisji. Weksle zostały objęte przez LC Corp S.A. Transakcja została zawarta na warunkach rynkowych.
10. W dniu 16 lutego 2009 roku nastąpiła zmiana terminu wykupu oraz wartość wykupu weksla inwestycyjnego wyemitowanego w dniu 17 listopada 2008 roku przez LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. objętego przez Fiolet-Powszechny Dom Kredytowy S.A. Termin wykupu weksla ustalono na dzień 17 sierpnia 2009 roku, a wartość wykupu uległa proporcjonalnemu zwiększeniu.
11. W dniu 12 lutego 2009 roku LC Corp S.A. dokonała wykupu ostatniej serii obligacji LC Corp wyemitowanych w ramach Programu Obligacji i na chwilę obecną nie posiada żadnych zobowiązań z tego tytułu.
12. W dniu 26 lutego 2009 roku LC Corp S.A. dokonała wykupu wszystkich 10 wyemitowanych w dniu 9 września 2008 roku na podstawie art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach niezabezpieczonych, zerokuponowych obligacji imiennych serii C, o wartości nominalnej 1.078.300 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 10.783.000 zł. Łączna cena wykupu to 10.364.684,90 zł.
13. W dniu 26 lutego 2009 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. w kwocie 1.300.000 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych, przeznaczonej na bieżącą działalność gospodarczą.

14. W dniu 26 lutego 2009 roku spółka Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. zawarła z Bankiem PKO BP S.A. na zawarcie przez tą spółkę umowy kredytu inwestorskiego Nowy Dom z bankiem PKO BP S.A. w kwocie 34.036.112,00 zł z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Calisia Residence" na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Kaliskiej. Podpisanie umowy kredytowej nie rodzi dla spółki żadnych skutków finansowych. Umowa kredytu uzależnia jego uruchomienie od spełnienia warunku sprzedaży określonej liczby lokali w prowadzonej inwestycji. Spłata kredytu następować będzie w ratach do dnia 31.03.2011 roku Umowa została zawarta na warunkach rynkowych.
15. W dniu 4 marca 2009 roku w związku z upływem kadencji dotychczasowego Zarządu Spółki, Rada Nadzorcza Spółki powołała do Zarządu: Pana Dariusza Niedośpiała jako Prezesa Zarządu oraz Pana Waldemara Czarneckiego jako Członka Zarządu, na nową trzyletnią kadencję, wspólną dla całego Zarządu, która rozpocznie się z dniem następującym po dniu odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2008.

…….. ……..
Prezes Dariusz Niedośpiał Główny Księgowy Lidia Kotowska

…….
Pierwszy Wiceprezes Dariusz Karwacki

…….
Wiceprezes Waldemar Horbacki

…….
Członek Zarządu Waldemar Czarnecki

Wrocław, dnia 13 marca 2009 roku