



LC CORP S.A.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2011 ROKU
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
Zasady (polityka) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające.....	10
1. Informacje ogólne	10
2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
3. Skład Zarządu Spółki	10
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	11
5. Inwestycje Spółki	11
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	13
7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	14
7.1. Oświadczenie o zgodności	14
7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego	14
8. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego	14
8.1. Połączenie Spółki LC Corp S.A. ze Spółką LC Corp Invest Sp. z o.o.	14
8.2. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	17
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	17
10. Istotne zasady rachunkowości	19
10.1. Środki trwałe	19
10.2. Środki trwałe w budowie	20
10.3. Nieruchomości inwestycyjne.....	20
10.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	21
10.5. Wartości niematerialne	21
10.6. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych.....	22
10.7. Zapasy	23
10.8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23
10.9. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	23
10.10. Aktywa finansowe.....	23
10.11. Wbudowane instrumenty pochodne	25
10.12. Instrumenty zabezpieczające	25
10.13. Zobowiązania finansowe	26
10.14. Rezerwy.....	27
10.15. Odprawy emerytalne	27
10.16. Płatności w formie akcji własnych.....	27
10.17. Udziały (akcje) własne	28
10.18. Kapitały własne.....	28
10.19. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych	28
10.20. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych	29
10.21. Przychody.....	29
10.22. Podatek bieżący	30
10.23. Podatek odroczoney.....	30
10.24. Podatek od towarów i usług.....	31
10.25. Koszty finansowania zewnętrznego.....	31
10.26. Czynne rozliczenia międzyokresowe.....	31
10.27. Bierne rozliczenia międzyokresowe.....	31

10.28. Zysk/(strata) netto na akcję	32
11. Informacje dotyczące segmentów działalności	32
12. Przychody i koszty	33
12.1. Przychody ze sprzedaży	33
12.2. Przychody z odsetek i dyskont	33
12.3. Inne przychody finansowe	34
12.4. Pozostałe przychody operacyjne	34
12.5. Koszty działalności operacyjnej	34
12.6. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	34
12.7. Koszty świadczeń pracowniczych	35
12.8. Koszty odsetek i dyskont	35
12.9. Inne koszty finansowe	35
12.10. Pozostałe koszty operacyjne	35
13. Podatek dochodowy	36
13.1. Obciążenie podatkowe	36
13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	36
13.3. Odroczony podatek dochodowy	37
14. Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję	37
15. Rzeczowe aktywa trwałe	38
16. Wartości niematerialne	39
17. Inwestycje długoterminowe	40
18. Pożyczki i należności długoterminowe	41
19. Krótkoterminowe aktywa finansowe	41
20. Świadczenia pracownicze	41
20.1. Programy akcji pracowniczych	41
21. Zapasy	42
22. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	42
23. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)	43
24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43
25. Kapitały	43
25.1. Kapitał podstawowy	43
25.2. Kapitał zapasowy	45
25.3. Pozostałe kapitały rezerwowe	45
25.4. Pozostałe kapitały	45
26. Oprocentowane pożyczki, obligacje, weksle inwestycyjne	45
27. Rezerwy	46
28. Zobowiązania	46
28.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	46
28.2. Zobowiązania warunkowe	46
28.3. Zobowiązania inwestycyjne	47
28.4. Sprawy sądowe	47
29. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów	47
30. Transakcje z podmiotami powiązanymi	48
30.1. Jednostka dominująca dla Spółki	51
30.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki	51
30.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	51

31. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	51
32. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	52
32.1. Ryzyko stopy procentowej.....	52
32.2. Ryzyko kredytowe	52
32.3. Ryzyko związane z płynnością.....	52
33. Instrumenty finansowe	53
33.1. Wartości godziwe	53
33.2. Ryzyko stopy procentowej.....	53
33.3. Zabezpieczenia	54
34. Zarządzanie kapitałem.....	54
35. Struktura zatrudnienia.....	55
36. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	55

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
na dzień 31 grudnia 2011 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		771 350	705 022
1. Wartości niematerialne	16	326	492
2. Rzeczowe aktywa trwałe	15	745	736
2.1. Środki trwałe		741	736
2.2. Środki trwałe w budowie		4	0
3. Pożyczki i należności długoterminowe	18	491 532	401 097
4. Inwestycje długoterminowe	17	275 822	300 022
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	2 925	2 675
B. Aktywa obrotowe		194 109	152 950
1. Zapasy	21	24 036	25 452
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22	5 372	738
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		1 085	98
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	19	55 731	62 880
5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	24	107 791	63 703
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23	94	79
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		965 459	857 972
Pasywa			
A. Kapitał własny		784 761	779 803
1. Kapitał podstawowy	25.1	447 558	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0	0
3. Kapitał zapasowy	25.2	288 430	289 826
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	25.3	30 000	0
5. Pozostałe kapitały	25.4	3 068	3 108
6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)		15 705	39 311
B. Zobowiązania długoterminowe		150 681	58 702
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	26	150 662	58 683
2. Rezerwy	27	19	19
3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	0	0
C. Zobowiązania krótkoterminowe		30 017	19 467
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	26	22 353	7 064
2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	28.1	5 954	5 589
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0	0
4. Rezerwy	27	0	78
5. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	29	1 710	6 736
Pasywa razem		965 459	857 972

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 56 stanowią jego integralną część

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Przychody			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	12.1	60 768	114 327
Przychody z odsetek i dyskont	12.2	35 892	20 481
Przychody z dywidend		0	0
Inne przychody finansowe	12.3	19 195	0
Pozostałe przychody operacyjne	12.4	606	51
Przychody operacyjne razem		116 461	134 859
Koszty			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	12.5	(65 937)	(87 223)
Koszty odsetek i dyskont	12.8	(8 121)	(3 116)
Inne koszty finansowe	12.9	(37 431)	(21 438)
Pozostałe koszty operacyjne	12.10	(106)	(122)
Koszty operacyjne razem		(111 595)	(111 899)
Zysk (strata) brutto		4 866	22 960
Podatek dochodowy	13.1	250	(6 181)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		5 116	16 779
Działalność zaniechana			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej		0	0
Zysk/(strata) netto		5 116	16 779
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów		0	0
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		0	0
Inne całkowite dochody (netto)		0	0
Całkowity dochód		5 116	16 779
Zysk/(strata) na jedną akcję			
- podstawowy z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł	14	0,01	0,04
- rozwodniony z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł		0,01	0,04

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej		4 866	22 960
II. Korekty razem		(55 514)	30 555
1. Zmiana stanu środków trwałych i wartości niematerialnych		157	490
2. Zmiana stanu rezerw		(78)	78
3. Zmiana stanu zapasów		1 416	76 345
4. Zmiana stanu należności		(4 634)	396
5. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		365	(291)
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(5 041)	(35 284)
7. Zmiana stanu zobowiązań finansowych		12 021	15 188
8. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu pożyczek i weksli		(83 781)	(27 776)
9. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu udziałów (akcji)		24 694	8 141
10. Podatek dochodowy		(987)	(6 732)
11. Inne korekty		354	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		(50 648)	53 515
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		99 100	0
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału		0	0
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		99 100	0
II. Wydatki		(4 364)	(652)
1. Nabycie udziałów (akcji własnych)		0	0
2. Odsetki		(4 246)	0
3. Inne wydatki finansowe		(118)	(652)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)		94 736	(652)
C. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III)		44 088	52 863
D. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		44 088	52 863
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0	0
E. Środki pieniężne na początek okresu		63 703	10 840
F. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	24	107 791	63 703
- o ograniczonej możliwości dysponowania		20	20

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(w tysiącach złotych)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 1 stycznia 2010 roku		447 558	0	289 826	0	3 108	39 311	779 803
Zysk netto za rok 2011		0	0	0	0	0	5 116	5 116
Inne całkowite dochody za rok 2011		0	0	0	0	0	0	0
Całkowity dochód za rok 2011		0	0	0	0	0	5 116	5 116
Przeniesienie zatwierdzonego zysku z roku 2010 na kapitał zapasowy	25.2	0	0	28 604	0	0	(28 604)	0
Utworzenie kapitału rezerwowego	25.3	0	0	(30 000)	30 000	0	0	0
Wypłata z zysku (*)		0	0	0	0	0	(118)	(118)
Korekty wynikające z zastosowania metody łączenia udziałów	25.4	0	0	0	0	(40)	0	(40)
Na dzień 31 grudnia 2011 roku		447 558	0	288 430	30 000	3 068	15 705	784 761

(*) dotyczy spółki przejętej

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 56 stanowią jego integralną część

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(w tysiącach złotych)

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)</i>	<i>Razem</i>
Na dzień 1 stycznia 2010 roku		447 558	0	298 102	0	3 108	(8 276)	740 492
Korekty wynikające z zastosowania metody łączenia udziałów		0	0	0	0	0	23 184	23 184
Na dzień 1 stycznia 2010 roku po przekształceniu		447 558	0	298 102	0	3 108	14 908	763 676
Zysk netto za 2010 rok wg opublikowanego sprawozdania		0	0	0	0	0	28 604	28 604
Inne całkowite dochody za rok 2010		0	0	0	0	0	0	0
Korekty wynikające z zastosowania metody łączenia udziałów		0	0	0	0	0	(11 825)	(11 825)
Całkowity dochód za rok 2010		0	0	0	0	0	16 779	16 779
Przeniesienie straty z roku 2009 na kapitał zapasowy	25.2	0	0	(8 276)	0	0	8 276	0
Wypłata z zysku (*)		0	0	0	0	0	(652)	(652)
Na dzień 31 grudnia 2010 roku po przekształceniu		447 558	0	289 826	0	3 108	39 311	779 803

(*) dotyczy spółki przejętej

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 56 stanowią jego integralną część

**ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY
OBJAŚNIAJĄCE****1. Informacje ogólne**

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

Na dzień 31 grudnia 2011 roku akcje spółki LC Corp S.A. znajdują się w publicznym obrocie.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

- PKD 7415Z Działalność Holdingów

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

W dniu 3 listopada 2011 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie LC Corp S.A. oraz Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników LC Corp Invest Sp. z o.o. podjęły uchwały o połączeniu LC Corp S.A. (Spółka Przejmująca) z LC Corp Invest Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana – dawniej LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k.) przeprowadzonym w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą - jako jedynego wspólnika Spółki Przejmowanej, całego majątku Spółki Przejmowanej na warunkach określonych w Planie połączenia z dnia 31 sierpnia 2011 roku. Rejestracja połączenia nastąpiła w dniu 17 listopada 2011 roku (patrz Nota 8).

2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 19 marca 2012 roku.

3. Skład Zarządu Spółki

W skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2011 roku wchodził:

- Prezes Zarządu – Dariusz Niedośpiał
- Wiceprezes Zarządu – Joanna Jaskólska
- Członek Zarządu – Tomasz Wróbel
- Członek Zarządu – Mirosław Kujawski

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

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 19 marca 2012 roku.

5. Inwestycje Spółki

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

Nazwa spółki	Siedziba	31 grudzień 2011 Udział w kapitale	31 grudzień 2010 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Wrocław	81,67 %	81,67 %
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. (a)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest I Sp. z o.o. (b)	Wrocław	100% (pośrednio bezpośrednio)	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o. (c)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o. (a)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o. (d)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. (e)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o. (f)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o. (g)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o. (h)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. (i)	Wrocław	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. (j)	Wrocław	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. (k)	Wrocław	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. (l)	Wrocław	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. (m)	Wrocław	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. (n)	Wrocław	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. (o)	Wrocław	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. (p)	Wrocław	100%	100%

Na dzień 31 grudnia 2011 roku i na 31 grudnia 2010 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

(a) W dniu 1 lutego 2011 roku nastąpiła rejestracja połączenia spółek zależnych od LC Corp S.A.: Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. będąca spółką przejmującą ze spółką Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. jako spółką przejmowaną, w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych. W wyniku przeprowadzonego połączenia nastąpiło jednoczesne podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej (Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. - obecnie LC Corp Invest III Sp. z o.o.). W wyniku

połączenia obu spółek, kapitał zakładowy spółki przejmującej został podwyższony o kwotę 1.500 tys. zł tj. do kwoty 6.000 tys. zł, poprzez wydanie 15.000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. LC Corp S.A. w zamian za 15.000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy w spółce przejmowanej otrzymał 15.000 udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy w spółce przejmującej. Kapitał zakładowy LC Corp Invest III Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2011 roku wnosił 6.000 tys. zł i dzielił się na 60.000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy, a LC Corp S.A. posiadał wszystkie 60.000 udziałów, co stanowiło 100% kapitału zakładowego.

(b) W dniu 18 sierpnia 2011 roku spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest XVI Sp. z o. o. zawarły umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością LC Corp Invest I Sp. z o. o. W dniu 22 września 2011 roku LC Corp S.A. nabyła od spółki zależnej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. jeden udział o wartości 1.000 zł w spółce LC Corp Invest I Sp. z o.o. stając się współnikiem LC Corp Invest I Sp. z o.o. posiadającym bezpośrednio 20% udziału w kapitale tej spółki.

(c) W dniu 16 listopada 2011 roku zarejestrowana została w KRS zmiana umowy spółki Vratislavia Residence Sp. z o.o. na podstawie której zmianie uległa nazwa spółki na LC Corp Invest II Sp. z o.o.

(d) W dniu 29 listopada 2011 roku zarejestrowana została w KRS zmiana umowy spółki LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. na podstawie której zmianie uległa nazwa spółki na LC Corp Invest VII Sp. z o.o.

(e) W dniu 18 listopada 2011 roku zarejestrowana została w KRS zmiana umowy spółki LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o. na podstawie której zmianie uległa nazwa spółki na LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.

(f) W dniu 17 listopada 2011 roku zarejestrowana została w KRS zmiana umowy spółki LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. na podstawie której zmianie uległa nazwa spółki na LC Corp Invest IX Sp. z o.o.

(g) W dniu 17 listopada 2011 roku zarejestrowana została w KRS zmiana umowy spółki LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. na podstawie której zmianie uległa nazwa spółki na LC Corp Invest IX Sp. z o.o.

(h) W dniu 21 listopada 2011 roku zarejestrowana została w KRS zmiana umowy spółki Katowice Ceglana Sp. z o.o. na podstawie której zmianie uległa nazwa spółki na LC Corp Invest XI Sp. z o.o.

(i) W dniu 21 lipca 2011 roku spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o.o. (wcześniej pod nazwą Katowice Ceglana Sp. z o. o.) zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 1 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest XI Sp. z o.o. jest komandytariuszem.

(j) W dniu 8 kwietnia 2011 roku (19 kwietnia 2011 roku rejestracja w KRS) spółki zależne od LC Corp S.A. tj.: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz Kraków Zielony Złocień Sp. z o. o. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 2 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której Kraków Zielony Złocień Sp. z o. o. jest komandytariuszem.

(k) W dniu 20 czerwca 2011 roku (29 czerwca 2011 roku rejestracja w KRS) spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz Kraków Zielony Złocień Sp. z o. o. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 3 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której Kraków Zielony Złocień Sp. z o. o. jest komandytariuszem.

(l) W dniu 11 marca 2011 roku (24 marca 2011 roku rejestracja w KRS) LC Corp S.A. zawarła z LC Corp Invest XV Sp. z o.o. umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. jako spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp S.A. jest komandytariuszem. W dniu 23 grudnia 2011 roku LC Corp S.A. zbyła na rzecz LC Corp Invest X Sp. z o.o. ogół praw i obowiązków w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. W dniu 23 grudnia 2011 roku nastąpiła zmiana dotychczasowej nazwy spółki z LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. na LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.

(m) W dniu 21 lipca 2011 roku spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest X Sp. z o.o. (wcześniej pod nazwą LC Corp Osiedle Pustynna Sp. z o. o.) zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 5 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest X Sp. z o. o. jest komandytariuszem.

(n) W dniu 18 sierpnia 2011 roku spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest III Sp. z o. o. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 6 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest III Sp. z o. o. jest komandytariuszem.

(o) W dniu 18 sierpnia 2011 roku spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. (wcześniej pod nazwą LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o. o.) zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 7 Sp. k. Spółka powyższa powołana

została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest VIII Sp. z o. o. jest komandytariuszem.

(p) W dniu 11 marca 2011 roku (25 marca 2011 roku rejestracja w KRS) zawiązana została przez LC Corp S.A. jako jedynego współnika spółka LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. jako spółka celowa przeznaczona do realizacji inwestycji deweloperskiej z kapitałem zakładowym w kwocie 5 tys. zł.

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Niepewność szacunków

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczone podatki dochodowe przedstawiony jest w Nocie 13.3.

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

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

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

Wartość odzyskiwalna udziałów, pożyczek oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów oraz pożyczek jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2011 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości.

Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Odpisy aktualizujące wartość udziałów i pożyczek zaprezentowane są w Nocie 17, 18 i 19.

W poniższej tabeli zaprezentowano wielkości szacunkowe na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku.

	31 grudnia 2011 roku	31 grudnia 2010 roku
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 925	2 675
Odpisy aktualizujące wartość udziałów i pożyczek	104 813	86 742

7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2011 roku. Jako dane porównawcze Spółka zaprezentowała dane za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku. Z uwagi na połączenie spółek opisane w Nocie 3, dane porównawcze uległy przekształceniu i zostały zaprezentowane w taki sposób jakby połączenie miało miejsce na początek poprzedniego roku obrotowego (patrz Nota 8).

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

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

7.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”).

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

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

7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

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

8. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

8.1. Połączenie Spółki LC Corp S.A. ze Spółką LC Corp Invest Sp. z o.o.

Rozliczenie połączenia w księgach Spółki LC Corp S.A.

Niniejsze sprawozdanie jednostkowe Spółki LC Corp S.A. zostało sporządzone po połączeniu Spółki LC Corp S.A. (Spółka Przejmująca) z LC Corp Invest Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana – dawniej LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k., przekształconej w dniu 29 czerwca 2011 roku w spółkę z o.o.).

Połączenie przeprowadzono w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą - jako jedynego współnika Spółki Przejmowanej, całego majątku Spółki Przejmowanej na warunkach określonych w Planie połączenia z dnia 31 sierpnia 2011 r. Wobec faktu, iż LC Corp S.A. posiadała wszystkie

udziały w LC Corp Invest Sp. z o.o. połączenie odbyło się zgodnie z art. 515 § 1 k.s.h. bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej i bez zmiany statutu tej spółki. Rejestracja połączenia nastąpiła w dniu 17 listopada 2011 roku.

Połączenie spółek zostało rozliczone w księgach rachunkowych Spółki Przejmującej metodą łączenia udziałów poprzez sumowanie poszczególnych pozycji odpowiednich aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów połączonych spółek, według stanu na dzień połączenia, po uprzednim doprowadzeniu ich wartości do jednolitych metod wyceny i dokonaniu wyłączeń:

- dokonanie wyłączenia wzajemnych należności i zobowiązań, przychodów i kosztów operacji gospodarczych dokonanych w tym samym roku obrotowym
- dokonanie wyłączenia wypłaty zysków otrzymanych od spółki przejmowanej oraz posiadanych wkładów w spółce przejmowanej
- dokonanie wyłączenia kapitału podstawowego spółki przejmowanej
- skorygowanie pozycji „Inne kapitały” o różnice pomiędzy sumą przejętych aktywów i pasywów
- zatrzymane zyski/niepokryte straty z lat ubiegłych przedstawione w niniejszym sprawozdaniu po połączeniu stanowią sumę z uwzględnieniem powyższych korekt

Spółka Przejęta na dzień 16 listopada 2011 roku nie dokonała zamknięcia ksiąg rachunkowych.

Przekształcenie danych porównywalnych

W związku z połączeniem spółek niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane porównywalne za poprzedni rok obrotowy, określone w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek poprzedniego roku obrotowego.

Poniższa tabela przedstawia dokonane zmiany w danych porównywalnych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku w stosunku do uprzednio sporządzonego i opublikowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2010.

	Rok zakończony 31 grudnia 2010 wg opublikowanego sprawozdania	Korekty wynikające z zastosowania metody łączenia udziałów	Rok zakończony 31 grudnia 2010 wg niniejszego sprawozdania
Przychody			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	2 921	111 406	114 327
Przychody z odsetek i dyskont	21 583	(1 102)	20 481
Przychody z dywidend	47 478	(47 478)	0
Pozostałe przychody operacyjne	32	19	51
Przychody operacyjne razem	72 014	62 845	134 859
Koszty			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów i towarów	(8 728)	(78 495)	(87 223)
Koszty odsetek i dyskont	(3 114)	(2)	(3 116)
Inne koszty finansowe	(21 438)	0	(21 438)
Pozostałe koszty operacyjne	(102)	(20)	(122)
Koszty operacyjne razem	(33 382)	(78 517)	(111 899)
Zysk (strata) brutto	38 632	(15 672)	22 960
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(10 028)	3 847	(6 181)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	28 604	(11 825)	16 779
Zysk (strata) netto	28 604	(11 825)	16 779
Całkowity dochód	28 604	(11 825)	16 779

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(w tysiącach złotych)

Poniższa tabela przedstawia dokonane zmiany w danych porównywalnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2010 roku w stosunku do uprzednio sporządzonego i opublikowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2010.

	Rok zakończony 31 grudnia 2010 wg opublikowanego sprawozdania	Korekty wynikające z zastosowania metody łączenia udziałów	Rok zakończony 31 grudnia 2010 wg niniejszego sprawozdania
Aktywa			
A. Aktywa trwałe	705 777	(755)	705 022
1. Wartości niematerialne	492	0	492
2. Rzeczowe aktywa trwałe	383	353	736
3. Pożyczki i należności długoterminowe	401 097	0	401 097
4. Inwestycje długoterminowe	300 032	(10)	300 022
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 773	(1 098)	2 675
B. Aktywa obrotowe	135 886	17 064	152 950
1. Zapasy	214	25 238	25 452
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	515	223	738
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	98	0	98
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	103 490	(40 610)	62 880
5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	31 490	32 213	63 703
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	79	0	79
Aktywa razem	841 663	16 309	857 972
Pasywa			
A. Kapitał własny	769 096	10 707	779 803
1. Kapitał podstawowy	447 558	0	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0	0
3. Kapitał zapasowy	289 826	0	289 826
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0	0
5. Pozostałe kapitały	3 108	0	3 108
6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)	28 604	10 707	39 311
B. Zobowiązania długoterminowe	58 702	0	58 702
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	58 683	0	58 683
2. Rezerwy	19	0	19
C. Zobowiązania krótkoterminowe	13 865	5 602	19 467
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	7 064	0	7 064
2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 323	266	5 589
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	0	0
4. Rezerwy	78	0	78
5. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	1 400	5 336	6 736
Pasywa razem	841 663	16 309	857 972

8.2. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2011 roku:

- Zmiany do MSR 24 *Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych* (znowelizowany w listopadzie 2009) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później. Celem tych zmian jest uproszczenie i doprecyzowanie definicji podmiotu powiązanego. Nowelizacja usunęła wymóg ujawniania informacji w odniesieniu do transakcji z podmiotem powiązanym w stosunku do rządu, który sprawuje kontrolę lub współkontrolę nad jednostką sprawozdawczą lub ma na nią znaczący wpływ oraz w stosunku do innej jednostki, która jest podmiotem powiązanym, ponieważ ten sam rząd sprawuje kontrolę lub współkontrolę nad jednostką sprawozdawczą i tą drugą jednostką lub ma na nie znaczący wpływ. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Spółki.
- Zmiany do KIMSF 14 MSR 19 – *Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później. Zmiana ta usuwa niezamierzone skutki KIMSF 14 dotyczące dobrowolnych wpłat na cele emerytalne w sytuacji, gdy istnieją wymogi minimalnego finansowania. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- KIMSF 19 *Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później. KIMSF 19 objaśnia zasady rachunkowości stosowane w sytuacji, gdy w wyniku renegotjacji przez jednostkę warunków jej zadłużenia zobowiązanie zostaje uregulowane poprzez emisję instrumentów kapitałowych dla wierzyciela przez dłużnika. Zastosowanie tej interpretacji nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru*. Zmiana precyzuje, w jaki sposób należy ujmować określone prawa poboru w sytuacji, gdy emitowane instrumenty finansowe są denominowane w walucie innej niż waluta funkcjonalna emitenta. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2010 roku) – część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

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

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

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 *Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE. W kolejnych fazach Rada

Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zajmie się rachunkowością zabezpieczeń i utratą wartości. Zastosowanie pierwszej fazy MSSF 9 będzie miało wpływ na klasyfikację i wycenę aktywów finansowych Spółki / Grupy. Spółka / Grupa dokonana oceny tego wpływu w powiązaniu z innymi fazami, gdy zostaną one opublikowane, w celu zaprezentowania spójnego obrazu,

- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później,
- Zmiany do MSR 12 *Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 11 *Wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 13 *Wycena według wartości godziwej* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- KIMSF 20 *Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.

Zarząd nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości.

10. Istotne zasady rachunkowości

10.1. Środki trwałe

Za środki trwałe uznaje się:

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

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

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

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

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

Typ	Okres w latach
Maszyny i urządzenia techniczne	lat 5
Urządzenia biurowe	lat 2
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 możliwość utraty wartości któregoś ze składników środków trwałych, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w zysku lub stracie.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające

z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane zysku lub stracie w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

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

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

10.2. Środki trwałe w budowie

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

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

10.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia

w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

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

10.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości w budowie, dla których istnieje intencja ich użytkowania w przyszłości jako nieruchomości inwestycyjna wykazywane są jako nieruchomości inwestycyjne.

Dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa stosuje model wyceny do wartości godziwej, dlatego też nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są również do wartości godziwej.

Jednakże, w wypadku gdy wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej w budowie nie może zostać wiarygodnie szacowana w sposób ciągły, nieruchomość inwestycyjna w budowie będzie wyceniana według modelu kosztu historycznego do wcześniejszej daty z dwóch: daty zakończenia procesu budowy lub do momentu, w którym będzie istniała możliwość wiarygodnego oszacowania wartości godziwej.

Do kosztów nieruchomości inwestycyjnej w budowie obok kosztów nabycia czy kosztów wytworzenia zalicza się również koszty prowizji dla pośredników z tytułu doprowadzenia do umów najmu powierzchni biurowych.

10.5. Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów

lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. W przypadku pozostałych wartości niematerialnych ocenia się co roku, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. Okresy użytkowania są także poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku roku obrotowego.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz dzień 31 grudnia 2010 roku nie wystąpiły wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.

Podsumowanie zasad stosowanych w odniesieniu do wartości niematerialnych Spółki przedstawia się następująco:

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

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

10.6. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych

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

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Spółka ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego

składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

10.7. Zapasy

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

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

10.8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

10.9. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

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

10.10. 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 notowane na aktywnym rynku aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach

oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu, inne niż:

- wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyznaczone jako dostępne do sprzedaży,
- spełniające definicję pożyczek i należności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku żadne aktywa finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

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

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

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

10.11. Wbudowane instrumenty pochodne

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku wbudowane instrumenty pochodne nie wystąpiły.

10.12. 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 jako:

- zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania, lub
- 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, lub
- zabezpieczenia udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym

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

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

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

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

Zabezpieczenie udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym, w tym zabezpieczenie pozycji pieniężnej, uznawanej za część udziałów w aktywach netto, ujmuje się podobnie do zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Zyski lub straty z tytułu instrumentu zabezpieczającego związane z efektywną częścią zabezpieczenia ujmuje się w innych całkowitych dochodach natomiast zyski lub straty związane z nieefektywną częścią zabezpieczenia – ujmuje się w zysku lub stracie. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, kwotę zysków lub strat ujętą wcześniej w innych całkowitych dochodach przeklasyfikowuje się z kapitału własnego do zysków lub strat jako korektę wynikającą z przeklasyfikowania.

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

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

10.13. 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.

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

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

10.14. Rezerwy

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

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

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

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

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

10.15. Odprawy emerytalne

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

10.16. Płatności w formie akcji własnych

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

Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

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

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące efektywności/wyników, kończącym się w dniu, w którym określeni pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń („dzień nabycia praw”). Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych

w instrumentach kapitałowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień upływu okresu nabywania praw oraz liczbę nagród, do których prawa – w opinii zarządu Spółki 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 nierynkowych i warunków zatrudnienia.

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

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

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

10.17. Udziały (akcje) własne

Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia.

10.18. Kapitały własne

Na kapitały własne składają się:

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

Kapitał podstawowy wycenia się według wartości nominalnej zgodnej ze statutem. Kapitał zapasowy wycenia się jako nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną wyemitowanych akcji, zmniejsza się o koszty związane z emisją akcji oraz zwiększa/zmniejsza o zatwierdzone zyski/straty z lat ubiegłych. Pozostałe kapitały wycenia się w wysokości wartości godziwej przyznanych opcji menadżerskich.

10.19. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych

Na koniec okresu sprawozdawczego:

wyrażone w walutach obcych aktywa oraz zobowiązania wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski,

W ciągu roku obrotowego:

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

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

niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
EUR	4,4168	3,9603
USD	3,4174	2,9641

10.20. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych

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

10.21. Przychody

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

10.21.1 Sprzedaż towarów i produktów

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

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

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

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

10.21.2 Sprzedaż usług

Przychody z tytułu wynajmu

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

10.21.3 Odsetki

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

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

10.21.4 Dywidendy

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

10.22. Podatek bieżący

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

10.23. Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

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

10.24. Podatek od towarów i usług

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

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

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

10.25. 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.

10.26. 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 sprzedaży mieszkań,
- inne koszty dotyczące następnych okresów sprawozdawczych (prenumeraty, przedpłaty na targi, koszty doprowadzeń itp.).

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

10.27. Bierne rozliczenia międzyokresowe

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

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

10.28. Zysk/(strata) netto na akcję

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

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

11. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

W związku z połączeniem Spółki LC Corp S.A. (Spółka Przejmująca) z LC Corp Invest Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana – dawniej LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k., przekształconej w dniu 29 czerwca 2011 roku w spółkę z o.o.), świadczącą usługi deweloperskie wyróżniono segmenty:

- segment działalności holdingowej
- segment działalności deweloperskiej

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku zawierające dane po przekształceniu oraz aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów na dzień 31 grudnia 2011 roku i na dzień 31 grudnia 2010 roku.

Rok zakończony 31 grudnia 2011	Działalność holdingowa	Działalność deweloperska	Działalność ogółem
Przychody			
Przychody ze sprzedaży	3 128	57 640	60 768
Przychody z odsetek i dyskont	35 892	0	35 892
Przychody z dywidend	0	0	0
Inne przychody finansowe	19 195	0	19 195
Pozostałe	606	0	606
Przychody razem	58 821	57 640	116 461
Koszty			
Koszty działalności operacyjnej	(11 661)	(54 276)	(65 937)
Koszty odsetek i dyskont	(8 121)	0	(8 121)
Inne koszty finansowe	(37 431)	0	(37 431)
Pozostałe	(106)	0	(106)
Koszty razem	(57 319)	(54 276)	(111 595)
Zysk (strata) brutto segmentu	1 502	3 364	4 866
Aktywa i zobowiązania			
Aktywa ogółem	941 536	24 036	965 459
Zobowiązania ogółem	180 698	0	180 698

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(w tysiącach złotych)

Rok zakończony 31 grudnia 2010	Działalność holdingowa (*)	Działalność deweloperska	Eliminacje wzajemnych transakcji	Działalność ogółem
Przychody				
Przychody ze sprzedaży usług	2 921	112 063	(657)	114 327
Przychody z odsetek i dyskont	21 583	892	(1 994)	20 481
Przychody z dywidend	47 478	0	(47 478)	0
Pozostałe	32	19	0	51
Przychody razem	72 014	112 974	(50 129)	134 859
Koszty				
Koszty działalności operacyjnej	(8 728)	(79 151)	656	(87 223)
Koszty odsetek i dyskont	(3 114)	(1 996)	1 994	(3 116)
Inne koszty finansowe	(21 438)	0	0	(21 438)
Pozostałe	(102)	(20)	0	(122)
Koszty razem	(33 382)	(81 167)	2 650	(111 899)
Zysk (strata) brutto segmentu	38 632	31 807	(47 479)	22 960
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem	841 663	58 057	(41 748)	857 972
Zobowiązania ogółem	72 567	46 241	(40 639)	78 169

(*) dane wg opublikowanego sprawozdania

12. Przychody i koszty

12.1. Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Przychody ze sprzedaży usług	3 128	2 264
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	57 640	112 063
Przychody ze sprzedaży	60 768	114 327

12.2. Przychody z odsetek i dyskont

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Przychody z tytułu odsetek bankowych	5 829	1 308
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	28 940	18 479
Przychody z dyskonta obligacji i weksli	1 123	694
Razem	35 892	20 481

12.3. Inne przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość pożyczek	19 191	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	4	0
Razem	19 195	0

12.4. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Otrzymane odszkodowania	67	35
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	295	0
Inne	244	16
Pozostałe przychody operacyjne	606	51

12.5. Koszty działalności operacyjnej

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Amortyzacja	590	647
Zużycie materiałów i energii	424	344
Usługi obce	3 271	2 860
Podatki i opłaty	126	247
Wynagrodzenia	6 214	5 452
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	688	621
Pozostałe koszty rodzajowe	348	446
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku oraz towarów	54 276	76 606
Razem	65 937	87 223

12.6. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Pozycje ujęte w kosztach działalności operacyjnej:	590	647
Amortyzacja środków trwałych	372	441
Amortyzacja wartości niematerialnych	218	206

12.7. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Wynagrodzenia	6 214	5 452
Koszty ubezpieczeń społecznych	550	508
Koszty świadczeń emerytalnych	0	0
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	138	113
Razem	6 902	6 073

12.8. Koszty odsetek i dyskont

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Odsetki od obligacji i pożyczek	8 121	3 112
Pozostałe odsetki	0	4
Razem	8 121	3 116

12.9. Inne koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Odpis aktualizujący wartość udziałów i pożyczek	37 261	21 438
Pozostałe	170	0
Razem	37 431	21 438

12.10. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Utworzenie rezerwy na sporne i sądowe	0	78
Odpis aktualizujący wartość należności	51	0
Inne	55	44
Razem	106	122

13. Podatek dochodowy

13.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku i 31 grudnia 2010 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	0	5 425
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
Odroczone podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(250)	756
Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(250)	6 181

13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku i 31 grudnia 2010 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	4 866	22 960
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem	4 866	22 960
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2010: 19%)		
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	109	1 610
Rozwiązane odpisy aktualizujące	(1 260)	0
Pozostałe	(24)	0
Korekty z zastosowanie metody łączenia udziałów	0	209
Podatek według efektywnej stawki podatkowej 8% 2011 (2010: 27%)	(250)	6 181
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(250)	6 181
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0	0
	(250)	6 181

13.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok	
	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010	1 stycznia 2010	zakończony 31 grudnia 2011	zakończony 31 grudnia 2010
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki od pożyczek i lokat	(14 473)	(8 990)	(5 668)	(5 483)	(3 322)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(82)	(75)	(82)	(7)	7
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(14 555)	(9 065)	(5 750)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	363	283	69	80	214
Naliczone odsetki od pożyczek, dyskonto obligacji	1 615	706	859	909	(153)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	15 444	10 751	8 253	4 693	2 498
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	38	0	0	38	0
Pozostałe	20	0	0	20	0
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	17 480	11 740	9 181		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				250	(756)
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	2 925	2 675	3 431		

14. Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję

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

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311
Wpływ rozwodnienia:		
Program opcji	0	0
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	5 116	16 779
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	0	0
Zysk/(strata) netto	5 116	16 779
Zysk/(strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia zysku/(straty) na jedną akcję	5 116	16 779
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,01	0,04
Rozwodniony zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,01	0,04

15. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2011	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2011	343	304	89	0	736
Zwiększenia stanu – zakup	0	537	173	4	714
Zmniejszenia (sprzedaż)	(291)	(40)	(2)	0	(333)
Odpis amortyzacyjny za okres	(51)	(226)	(95)	0	(372)
Odpis aktualizujący	0	0	0	0	0
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2011	1	575	165	4	745

Na dzień 1 stycznia 2011

Wartość brutto	434	1 032	1 130	0	2 596
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utrąty wartości	(91)	(728)	(1 041)	0	(1 860)
Wartość netto	343	304	89	0	736

Na dzień 31 grudnia 2011

Wartość brutto	6	1 358	1 263	4	2 631
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utrąty wartości	(5)	(783)	(1 098)	0	(1 886)
Wartość netto	1	575	165	4	745

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(w tysiącach złotych)

Rok zakończony 31 grudnia 2010	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2010	450	427	181	8	1 066
Zwiększenia stanu – zakup	0	0	0	153	153
Zwiększenia stanu – inne	0	109	52	(161)	0
Zmniejszenia (sprzedaż, likwidacja)	(19)	(22)	(1)	0	(42)
Odpis amortyzacyjny za okres	(88)	(210)	(143)	0	(441)
Odpis aktualizujący	0	0	0	0	0
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2010	343	304	89	0	736
Na dzień 1 stycznia 2010					
Wartość brutto	455	1 016	1 110	8	2 589
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(5)	(589)	(929)	0	(1 523)
Wartość netto	450	427	181	8	1 066
Na dzień 31 grudnia 2010					
Wartość brutto	434	1 032	1 130	0	2 596
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(91)	(728)	(1 041)	0	(1 860)
Wartość netto	343	304	89	0	736

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na 31 grudnia 2010 roku żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

16. Wartości niematerialne

Oprogramowanie komputerowe i inne	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Wartość netto na 1 stycznia	492	652
Zwiększenia stanu – zakup	52	46
Odpis amortyzacyjny za okres	(218)	(206)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
Na dzień 31 grudnia	326	492
Na dzień 1 stycznia		
Wartość brutto	1 584	1 561
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(1 092)	(909)
Wartość netto	492	652
Na dzień 31 grudnia		
Wartość brutto	1 636	1 584
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(1 310)	(1 092)
Wartość netto	326	492

17. Inwestycje długoterminowe

Akcje i udziały

Na dzień 31 grudnia 2011 roku i 31 grudnia 2010 Spółka posiadała następujące akcje i udziały w spółkach:

Nazwa spółki	Siedziba	31 grudnia 2011		31 grudnia 2010	
		Wartość bilansowa w tys. zł	Udział w kapitale	Wartość bilansowa w tys. zł	Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A	Wrocław	128 652	100%	128 652	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Wrocław	21 366	81,67%	21 366	81,67%
Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o.	Wrocław	11 000	100%	11 000	100%
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. (*)	Wrocław	-	-	1 700	100%
LC Corp Invest I Sp. z o.o. (*)	Wrocław	1	(pośrednio i bezpośrednio)	-	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o. (*)	Wrocław	88 000	100%	88 000	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o. (*)	Wrocław	9 608	100%	7 908	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o. (*)	Wrocław	1 000	100%	1 000	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. (*)	Wrocław	13 500	100%	13 500	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o. (*)	Wrocław	1 000	100%	1 000	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o. (*)	Wrocław	8 000	100%	8 000	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o. (*)	Wrocław	35 973	100%	35 973	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	23 000	100%	23 000	100%
LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.	Wrocław	5 050	100%	5 050	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. (*)	Wrocław	5	100%	-	
Odpis aktualizujący wartość udziałów		(81 282)		(56 581)	
Razem		264 878		289 573	

(*) patrz Nota 5

Zarząd dokonał aktualizacji odpisów aktualizujących wartość udziałów oraz pożyczek do wartości odzyskiwanej. Łączna wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów na dzień 31 grudnia 2011 roku wyniosła: 81.282 tys. zł zaś odpisów aktualizujących wartość pożyczek 23.531 tys. zł (patrz Nota 18 i 19).

Wartość odzyskiwalna została określona jako jedna z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartość godziwą pomniejszona o koszty zbycia lub wartość użytkowa danego aktywa. Wartość użytkowa została oszacowana metodą DCF. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz pożyczek oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów oraz pożyczek jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2011 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen sprzedaży mieszkań, harmonogramów realizacji projektów oraz wyliczenia stopy dyskonta. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych.

Pozostałe inwestycje długoterminowe

Na dzień zakończony 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku Spółka posiadała długoterminowe inwestycje w instrumenty finansowe:

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Weksle inwestycyjne	10 943	10 449
Razem wartość bilansowa	10 943	10 449

18. Pożyczki i należności długoterminowe

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Pożyczki długoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	514 116	421 498
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	(22 584)	(20 401)
Razem	491 532	401 097

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

19. Krótkoterminowe aktywa finansowe

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Pożyczki krótkoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	45 452	72 640
Weksle inwestycyjne	11 226	0
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	(947)	(9 760)
Razem	55 731	62 880

Poniższa tabela przedstawia zmiany odpisów aktualizujących wartość pożyczek zaprezentowanych w nocie 18 i 19:

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Na początek okresu	(30 161)	(21 870)
Zwiększenie	(12 561)	(8 291)
Wykorzystanie	0	0
Zmniejszenie	19 191	0
Na koniec okresu	(23 531)	(30 161)

20. Świadczenia pracownicze

20.1. Programy akcji pracowniczych

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

W ramach programu dokonane zostało warunkowe podwyższenie kapitału podstawowego LC Corp S.A. o akcje serii I w liczbie do 3 mln akcji.

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

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku, w ramach tego programu przyznane były opcje na 1.000.0000 akcji zwykłych serii I o wartości 1 zł każda. Wartość godziwa tych opcji wynosiła 3.108 tys. zł i została ujęta w kosztach za ten okres.

W roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku i 31 grudnia 2009 roku nie zostały przyznane opcje na akcje.

W dniu 19 maja 2010 roku uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zmienione zostały m.in. okres trwania programu opcji który został ustalony na lata 2007, 2011, 2012 i 2013; termin końcowy wynikającego z obligacji prawa subskrybowania akcji serii I który został ustalony na dzień 30 listopada 2013 roku oraz zmienione zostały warunki konieczne dla zbywania przez powiernika na rzecz osób uprawnionych obligacji z prawem pierwszeństwa subskrybowania akcji serii I.

W dniu 1 grudnia 2011 roku LC Corp S.A. dokonała wykupu 1.000.000 obligacji z prawem pierwszeństwa z których wykonano prawo do objęcia 1.000.000 akcji serii I. Jednocześnie po dokonaniu wykupu obligacji dokonane zostały zmiany warunków emisji obligacji wynikające z powyżej opisanej uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 maja 2010 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku ze względu na czynniki makroekonomiczne i sytuację na giełdzie nie zostały przyznane opcje na akcje.

21. Zapasy

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Zaliczki na zakup gruntu	0	213
Produkcja w toku	24 036	5 209
Produkty gotowe	0	20 030
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0	0
Zapasy ogółem	24 036	25 452

Na dzień 31 grudnia 2010 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 2.085 tys. zł, z czego: na produkcję w toku przypada 146 tys. zł, na produkty gotowe 402 tys. zł, zaś pozostała część, tj. 1.537 tys. zł rozliczona została w koszcie własnym sprzedanych produktów i ujęta została w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

22. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Należności z tytułu dostaw i usług	440	365
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	4 737	80
Pozostałe należności od osób trzecich	195	293
Należności ogółem (netto)	5 372	738
Odpis aktualizujący należności	(51)	0
Należności brutto	5 423	738

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2011 roku i 31 grudnia 2010 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 2011 roku	440	399	18	-	7	16
31 grudnia 2010 roku	365	239	3	5	8	110

23. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Długoterminowe	0	0
Ubezpieczenia	39	21
Inne (prenumeraty, abonamenty)	55	58
Krótkoterminowe	94	79

24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Środki pieniężne w banku i w kasie	32 092	33 176
Lokaty krótkoterminowe	75 699	30 527
	107 791	63 703

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

25. Kapitały

25.1. Kapitał podstawowy

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 złoty każda	500	500
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 złoty każda	113 700	113 700
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 453	1 453
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 472	1 472
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda	32 000	32 000
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda	102 000	102 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000	80 000
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433	58 433
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000	57 000
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 1 złotych każda	1 000	1 000
	447 558	447 558

Wartość nominalna akcji

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

Prawa akcjonariuszy

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

Akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 31 grudnia 2011 roku akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio*	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	214.701.110	214.701.110	47,97%	47,97%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	32.684.371	32.684.371	7,30%	7,30%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	36.800.000	36.800.000	8,22%	8,22%

* 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 2010 roku akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio*	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	214.701.110	214.701.110	47,97%	47,97%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	32.684.371	32.684.371	7,30%	7,30%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	55.000.000	55.000.000	12,29%	12,29%

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

25.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi 288.430 tys. zł. Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną w kwocie 321.452 tys. zł, która została pomniejszona o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego w kwocie 13.215 tys. zł.

Na kapitał zapasowy dodatkowo zostały przeznaczone zyski bądź zostały z niego pokryte straty za lata 2006-2010 w łącznej kwocie 10.193 tys. zł.

25.3. Pozostałe kapitały rezerwowe

Na dzień 31 grudnia 2011 roku pozostałe kapitały rezerwowe wynoszą 30.000 tys. zł i zostały utworzone, z przeznaczeniem na nabycie akcji własnych, poprzez przeniesienie kwoty 30.000 tys. zł z kapitału zapasowego (pochodzącej pierwotnie z zysku Spółki przeniesionego do kapitału zapasowego).

25.4. Pozostałe kapitały

Na dzień 31 grudnia 2011 roku pozostałe kapitały wynoszą 3.068 tys. zł i zostały utworzone w wyniku wyceny wartości godziwej opcji menadżerskich w 2007 roku w kwocie 3.108 oraz pomniejszone o kwotę 40 tys. zł.

26. Oprocentowane pożyczki, obligacje, weksle inwestycyjne

	<i>Termin spłaty</i>	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Długoterminowe			
Pożyczka	nieokreślony	19 448	28 589
Program obligacji	15-04-14	99 494	-
Weksle inwestycyjne	09-12-13	31 700	30 094
Obligacje zerokuponowe	01-12-13	20	-
		150 662	58 683

	<i>Termin spłaty</i>	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Krótkoterminowe			
Program obligacji	15-04-2012	1 869	-
Pożyczka	01-12-2012	10 000	-
Obligacje zerokuponowe	01-12-2011	-	30
Weksle inwestycyjne	29-11-2011	10 484	7 034
		22 353	7 064

W dniu 19 grudnia 2011 roku LC Corp S.A. zawarła z Getin Noble Bank S.A. (kredytodawca) umowę kredytu do maksymalnej kwoty 30.000 tys. zł. z przeznaczeniem na realizację celów statutowych spółki. Jako zabezpieczenie tego kredytu stanowić ma m.in. kaucja złożona przez spółkę. Do chwili daty podpisania niniejszego sprawozdania nie doszło do uruchomienia kredytu i ustanowienia zabezpieczeń.

Średnie ważone oprocentowanie pożyczek, obligacji oraz weksli inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku wyniosło 7,3%. Średnie ważone oprocentowanie pożyczek i obligacji w roku 2010 wyniosło 6,5%.

27. Rezerwy

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

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2011 roku	19	78	97
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	0	0
Wykorzystane	0	0	0
Rozwiązane	0	(78)	(78)
Na dzień 31 grudnia 2011 roku	19	0	19
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2011 roku	0	0	0
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2011 roku	19	0	19
Na dzień 1 stycznia 2010 roku	19	0	19
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	78	78
Wykorzystane	0	0	0
Rozwiązane	0	0	0
Na dzień 31 grudnia 2010 roku	19	78	97
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2010 roku	0	78	78
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2010 roku	19	0	19

28. Zobowiązania

28.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	702	249
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	196	293
Zobowiązanie z tytułu dopłat do kapitału spółki zależnej	5 000	5 000
Inne zobowiązania	56	47
	5 954	5 589

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14-dniowych. Zobowiązania budżetowe rozliczane w terminach ustawowych.

28.2. Zobowiązania warunkowe

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

28.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2011 roku (odpowiednio na dzień 31 grudnia 2010 roku) Spółka nie planuje ponieść znaczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i nie posiada żadnych istotnych zobowiązań umownych, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

28.4. Sprawy sądowe

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

29. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Długoterminowe	0	0
Rozliczenie międzyokresowe kosztów wynagrodzeń	1 232	1 154
Rozliczenie międzyokresowe kosztów audytu	100	73
Rozliczenie międzyokresowe kosztów naliczonych ekwiwalentów urlopowych	252	187
Inne	121	269
Krótkoterminowe	1 705	1 683
Przychody przyszłych okresów dotyczące sprzedaży mieszkań	5	5 053
Przychody przyszłych okresów	5	5 053

30. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku:

Podmiot powiązany		Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze									
LC Corp B.V	2011	-	-	-	-	-	-	-	-
Leszek Czarniecki	2011	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne									
Arkady Wrocławskie S.A.	2011	801	747	234	11	-	10 484	-	484
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	2011	164	-	25	-	-	61 743	-	3 060
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	2011	239	-	46	-	129 119	-	7 365	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o. (*)	2011	19	-	5	-	57 027	-	1 303	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o. (*)	2011	65	-	6	-	5 165	-	286	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o. (*)	2011	3 395	40	26	-	45 046	-	2 644	31
LC Corp Invest VII Sp.z o.o. (*)	2011	66	-	6	-	52 860	-	2 961	-
LC Corp Invest VIII Sp.z o.o. (*)	2011	185	-	43	-	42 392	-	2 313	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o. (*)	2011	323	6	25	-	22 892	-	1 211	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o. (*)	2011	188	-	25	-	20 081	-	825	-
LC Corp Invest XI Sp.z o.o. (*)	2011	65	-	6	-	107 018	-	5 932	-
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	2011	66	-	6	-	73 824	-	3 962	-
LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.	2011	269	11	53	44	15 346	-	855	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	2011	11	1	15	-	12	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k (*)	2011	5	-	2	-	-	-	-	-

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k (*)	2011	169	-	29	-	6 725	-	225	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 3 Sp.k (*)	2011	9	-	3	-	-	-	3	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k (*)	2011	82	-	3	-	4 218	-	118	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 5 Sp.k (*)	2011	4	-	2	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k (*)	2011	29 118	-	16	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k (*)	2011	3	-	2	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. (*)	2011	9	-	11	-	12	-	-	-

Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy

LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.	2011	41	-	4	-	-	-	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	2011	-	43	-	1	-	-	-	-
Getin Noble Bank S.A.	2011	-	260	-	-	-	-	5 452	-
Noble Securities S.A.	2011	-	30	-	-	-	-	-	-
Home Broker S.A.	2011	-	46	-	17	-	-	-	-

(*) patrz Nota 5

Podmiot powiązany		Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze									
LC Corp B.V	2010	-	-	-	-	-	-	-	-
Leszek Czarniecki	2010	-	-	-	-	-	-	-	-

Jednostki zależne

Arkady Wrocławskie S.A.	2010	793	709	232	-	-	5 000	-	-
Katowice Ceglana Sp. z o.o.	2010	66	-	6	-	100 586	-	3 734	-
Vratislavia Residence Sp. z o.o.	2010	66	-	6	-	4 879	-	183	-
LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o.	2010	237	-	24	-	14 281	-	447	-

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(w tysiącach złotych)

LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o.	2010	90	-	6	-	49 899	-	1 790	-	
LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o.	2010	90	-	6	-	38 579	-	1 028	-	
LC Corp Pustynna Sp. z o.o.	2010	42	-	6	-	11 790	-	204	-	
LC Corp Stabłowice Sp. z o.o.	2010	106	-	6	-	69 862	-	2 201	-	
LC Corp Osiedle Pustynna Sp.z o.o.	2010	137	-	13	-	15 466	-	798	-	
Warszawa Przy Promenadzie Sp. zo.o. Sp. k	2010	661	30	29	-	40 539	-	49 460	-	
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.	2010	149	-	32	-	16 121	7 034	-	34	
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	2010	76	-	9	-	-	58 683	196	3 079	
Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.	2010	296	-	27	-	67 039	-	2 952	-	
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	2010	100	-	17	-	116 155	-	4 919	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	2010	2	-	1	-	-	-	-	-	
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy										
LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.	2010	121	-	4	-	-	-	-	-	
RB Computer Sp. z o.o.	2010	-	13	-	2	-	-	-	-	
Getin Noble Bank S.A.	2010	-	112	-	2	-	30	416	-	
Noble Securities S.A.	2010	-	30	-	-	-	-	-	-	

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(w tysiącach złotych)

30.1. Jednostka dominująca dla Spółki

LC Corp B.V.

W roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku nie wystąpiły transakcje z LC Corp S.A.

Leszek Czarniecki

Leszek Czarniecki jest właścicielem bezpośrednio 3,22% akcji LC Corp S.A. i jednocześnie właścicielem 100% akcji spółki LC Corp B.V., która posiada 47,97% akcji LC Corp S.A. W roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku nie wystąpiły transakcje z LC Corp S.A.

30.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 907	1 853
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej za wyjątkiem Zarządu i Rady Nadzorczej	1 907	1 853

30.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki przedstawiało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Zarząd - wynagrodzenia	2 279	2 118
Zarząd - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Rada Nadzorcza - wynagrodzenia	96	96
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Razem	2 375	2 214

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

2011

Umowa z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2011 została zawarta w dniu 28 listopada 2011 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 91 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2011 została zawarta w dniu 15 lipca 2011 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 46 tys. zł.

2010

Umowa z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2010 została zawarta w dniu 8 października 2010 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 88 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2010 została zawarta w dniu 8 lipca 2010 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 46 tys. zł. W roku zakończonym 31 grudnia 2010 roku LC Corp S.A. dodatkowo zakupiła inne usługi od Ernst & Young Audit Sp. z o.o. za kwotę 2 tys. zł oraz usługi szkoleniowe od Ernst & Young Academy of Business Sp. z o.o. i Ernst & Young Corporate Finance Sp. z o.o. za łączną kwotę 23 tys. zł.

32. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

32.1. Ryzyko stopy procentowej

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

32.2. Ryzyko kredytowe

Spółka zawiera transakcje z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych oraz domów ryzyko kredytowe nie występuje, gdyż ich sprzedaż na rzecz klientów indywidualnych dokonywana jest zaliczkowo.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku należności z tytułu dostaw i usług wynosiły 440 tys. złotych, analizę wymagalności tych należności przedstawiono w Nocie 22.

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

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

32.3. Ryzyko związane z płynnością

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania.

W Nocie 26 przedstawiono zobowiązania finansowe z tytułu obligacji, weksli wyemitowanych przez Spółkę oraz zaciągniętych pożyczek na dzień 31 grudnia 2011 oraz 31 grudnia 2010 roku z datami zapadalności.

Analizę tych zobowiązań według terminów zapadalności przedstawiono w Nocie 33.2.

33. Instrumenty finansowe

33.1. Wartości godziwe

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

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Pożyczki udzielone i należności		
Środki pieniężne	107 791	63 703
Należności z tytułu pożyczek (*)	473 808	514 347
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	635	658
Zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	5 758	5 296
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki:		
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	130 811	28 589
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg stałej stopy procentowej	42 204	37 158

Wartości godziwe pozycji zaprezentowanych w powyższej tabeli zbliżone są do ich wartości bilansowych.

33.2. Ryzyko stopy procentowej

W roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku Spółka nie miała istotnych zobowiązań finansowych o zmiennej stopie procentowej, których koszty finansowania odnoszone były w ciężar sprawozdania z całkowitych dochodów.

W poniższych tabelach przedstawiona została wartość bilansowa zobowiązań finansowych Spółki narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

31 grudnia 2011 roku

Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<i><1rok</i>	<i>1-2 lat</i>	<i>2-3 lat</i>	<i>3-4 lat</i>	<i>4-5 lat</i>	<i>>5 lat</i>	<i>Ogółem</i>
Obligacje zerokuponowe	-	20	-	-	-	-	20
Weksle inwestycyjne	10 484	31 700	-	-	-	-	42 184
	10 484	31 720	-	-	-	-	42 204

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(w tysiącach złotych)

Oprocentowanie zmienne [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe	1 869	-	99 494	-	-	-	101 363
Pożyczki	10 000	-	-	-	-	19 448	29 448
	11 869	-	99 494	-	-	19 448	130 811

31 grudnia 2010 roku

Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje zerokuponowe	30	-	-	-	-	-	30
Weksle inwestycyjne	7 034	-	30 094	-	-	-	37 128
	7 064	-	30 094	-	-	-	37 158

Oprocentowanie zmienne [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Pożyczki	-	-	-	-	-	28 589	28 589
	-	-	-	-	-	28 589	28 589

33.3. Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2010 roku zabezpieczeniami spłaty kredytów w spółkach zależnych od LC Corp S.A. były między innymi:

- zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez LC Corp S.A. – do wysokości 91.500 tys. EUR,
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., wraz z zastawem finansowym,
- umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, bankiem oraz LC Corp S.A., na mocy której LC Corp S.A. zobowiązany będzie w przypadku przekroczenia kosztów budowy zapewnić kredytobiorcy niezbędne środki do wysokości 10% zakładanych kosztów budowy,
- poręczenie kredytu do kwoty 22.185.000 zł udzielone przez LC Corp S.A. spółce LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.

34. Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku i w roku zakończonym 31 grudnia 2010 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Oprocentowane obligacje, weksle i pożyczki	173 015	65 747
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 954	5 589
A. Zadłużenie netto	178 969	71 336
B. Kapitał własny	784 761	779 803
Wskaźnik dźwigni (A/B)	0,23	0,09

35. Struktura zatrudnienia

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Zarząd	4,0	1,2
Pracownicy umysłowi / administracyjni	44,3	34,8
Pracownicy fizyczni	0,0	0,0
Razem	48,3	36,0

36. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

- 1) W dniu 9 stycznia 2012 roku LC Corp S.A. na podstawie umowy kupna sprzedaży dokonała zbycia na rzecz spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. nieruchomości położonej przy ul. Potokowej we Wrocławiu o powierzchni ok 18 578 m². Nieruchomość ta została nabyta uprzednio od Gminy Wrocław.
- 2) W dniu 16 stycznia 2012 roku LC Corp S.A. jako wspólnik zawarła ze spółką LC Corp Invest I Sp. z o. o. umowę pożyczki na kwotę 4.000 tys. zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- 3) W dniu 20 stycznia 2012 roku LC Corp S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest III Sp. z o.o. aneks do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych z dnia 2 grudnia 2008 roku. Aneksem przesunięty został termin wykupu 9 weksli inwestycyjnych, wyemitowanych przez Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. (obecnie LC Corp Invest III Sp. z o.o.) objętych przez LC Corp S.A., z dnia 20 stycznia 2012 roku na dzień 20 stycznia 2013 roku, przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli.
- 4) W dniu 3 lutego 2012 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy – Woli w wyniku wygranej przez LC Corp S.A. licytacji sądowej w zakresie nabycia prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Sowińskiego o pow. 7.857 m² wydał postanowienie o przysądzeniu tego prawa Spółce. Postanowienie jest prawomocne. Po wpisaniu do właściwej księgi wieczystej LC Corp S.A. stanie się użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości, na której planowane jest prowadzenie inwestycji budowlanej.

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(w tysiącach złotych)

- 5) W dniu 3 lutego 2012 roku na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest III Sp. z o.o. podwyższony został kapitał zakładowy tej spółki do kwoty 6.700 tys. zł poprzez utworzenie 7.000 nowych udziałów które zostały objęte przez LC Corp S.A. w zamian za wkłady pieniężne. Rejestracja zmiany w KRS nastąpiła w dniu 14 lutego 2012 roku.
- 6) W dniu 29 lutego 2012 roku LC Corp S.A. jako wspólnik zawarła ze spółką LC Corp Invest I Sp. z o. o. umowę pożyczki na kwotę 24.042 tys. zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- 7) W dniu 1 marca 2012 roku LC Corp S.A. jako wspólnik zawarła ze spółką LC Corp Invest I Sp. z o. o. umowę pożyczki na kwotę 10.000 tys. zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- 8) W dniu 9 marca 2012 roku LC Corp S.A. dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego siedmiu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 2.000 tys. zł każdy, na warunkach rynkowych, z terminem wykupu 31 stycznia 2014 roku, które nabyte zostały przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A.

.....
Prezes Zarządu Dariusz Niedośpiał

.....
Główny Księgowy Lidia Kotowska

.....
Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

.....
Członek Zarządu Tomasz Wróbel

.....
Członek Zarządu Mirosław Kujawski

Wrocław, dnia 19 marca 2012 roku