



GRUPA KAPITAŁOWA LC CORP

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
Zasady (polityka) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające	11
1. Informacje ogólne	10
2. Skład Grupy	11
3. Skład Zarządu jednostki dominującej	13
4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	13
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osadzie i szacunkach	13
5.1. Profesjonalny osąd	13
5.2. Niepewność szacunków	14
6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	15
6.1. Oświadczenie o zgodności	15
6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego	15
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	15
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały publikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	16
9. Istotne zasady rachunkowości	17
9.1. Zasady konsolidacji	17
9.2. Środki trwałe	18
9.3. Środki trwałe w budowie	19
9.4. Nieruchomości inwestycyjne.....	19
9.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	20
9.6. Wartość firmy.....	20
9.7. Wartości niematerialne	21
9.8. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych.....	22
9.9. Zapasy.....	23
9.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	23
9.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	23
9.12. Aktywa finansowe.....	23
9.13. Wbudowane instrumenty pochodne	24
9.14. Instrumenty zabezpieczające	25
9.15. Zobowiązania finansowe	26
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	26
9.16. Rezerwy.....	26
9.17. Odprawy emerytalne	27
9.18. Płatności w formie akcji własnych.....	27
9.19. Udziały (akcje) własne.....	28
9.20. Kapitały własne.....	28
9.21. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych	28
9.22. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych	29
9.23. Przychody.....	29
9.24. Podatek bieżący	29
9.25. Podatek odroczony.....	30
9.26. Podatek od towarów i usług.....	30
9.27. Koszty finansowania zewnętrznego.....	31

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

9.28. Czynne rozliczenia międzyokresowe.....	31
9.29. Biernie rozliczenia międzyokresowe.....	31
9.30. Zysk/(strata) netto na akcję	31
10. Informacje dotyczące segmentów działalności	32
11. Przychody i koszty	33
11.1. Przychody.....	33
11.2. Koszty wg rodzaju	33
11.3. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	34
11.4. Koszty świadczeń pracowniczych.....	34
11.5. Pozostałe przychody operacyjne	35
11.6. Pozostałe koszty operacyjne	35
11.7. Przychody finansowe.....	35
11.8. Koszty finansowe.....	35
12. Podatek dochodowy.....	36
12.1. Obciążenie podatkowe	36
12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	36
12.3. Odroczony podatek dochodowy	37
13. Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję.....	38
14. Rzeczowe aktywa trwałe.....	38
15. Wartości niematerialne	40
16. Należności długoterminowe	40
17. Nabycia i zbycia jednostek zależnych.....	40
18. Nieruchomości inwestycyjne.....	41
19. Świadczenia pracownicze.....	42
19.1. Programy akcji pracowniczych	42
20. Zapasy	42
21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	43
22. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)	44
23. Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	44
24. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	44
25. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	45
25.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	45
25.2. Inne korekty	45
26. Kapitały	45
26.1. Kapitał podstawowy	45
26.2. Kapitał zapasowy.....	47
26.3. Pozostałe kapitały rezerwowe	47
26.4. Pozostałe kapitały.....	47
27. Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje.....	48
28. Rezerwy.....	48
29. Zobowiązania.....	49
29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	49
29.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy.....	49
29.3. Zobowiązania warunkowe	49
29.4. Zobowiązania inwestycyjne	50
29.5. Sprawy sądowe	50
30. Rozliczenia międzyokresowe biernie oraz przychody przyszłych okresów.....	50

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi	51
31.1. Jednostka dominująca dla Grupy	52
31.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	52
31.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	52
32. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	52
33. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	53
33.1. Ryzyko stopy procentowej.....	53
33.2. Ryzyko walutowe.....	53
33.3. Ryzyko kredytowe	54
33.4. Ryzyko związane z płynnością	54
34. Instrumenty finansowe	55
34.1. Wartości godziwe	55
34.2. Ryzyko stopy procentowej.....	56
34.3. Zabezpieczenia	57
35. Zarządzanie kapitałem.....	58
36. Struktura zatrudnienia.....	58
37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	58

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 31 grudnia 2011 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		637 357	473 147
1. Wartości niematerialne	15	342	523
2. Rzeczowe aktywa trwałe	14	1 053	763
2.1. Środki trwałe		1 019	763
2.2. Środki trwałe w budowie		34	0
3. Należności długoterminowe	16	2 208	1 982
4. Nieruchomości inwestycyjne	18	625 669	468 393
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22	194	230
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	7 891	1 256
B. Aktywa obrotowe		830 014	805 795
1. Zapasy	20	647 617	669 440
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	19 880	6 947
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		1 865	411
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	23	47	47
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24	160 216	128 723
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22	389	227
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		1 467 371	1 278 942
Pasywa			
A. Kapitał własny		1 033 430	971 421
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 005 288	943 970
1. Kapitał podstawowy	26.1	447 558	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0	0
3. Kapitał zapasowy	26.2	428 992	373 558
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	26.3	69 771	39 771
5. Pozostałe kapitały	26.4	3 108	3 108
6. Zysk zatrzymane/(Niepokryte straty)		55 859	79 975
II. Udziały niekontrolujące		28 142	27 451
B. Zobowiązania długoterminowe		352 819	229 703
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	27	305 762	197 896
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29.1	0	40
3. Rezerwy	28	22	22
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	47 035	31 745
C. Zobowiązania krótkoterminowe		81 122	77 818
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	27	17 984	12 308
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29.1	31 912	15 056
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		87	0
4. Rezerwy	28	381	153
5. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	30	30 758	50 301
Pasywa razem		1 467 371	1 278 942

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 59 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży		146 736	156 202
Przychody ze sprzedaży usług	11.1	44 602	43 853
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	11.1	102 134	112 349
Koszt własny sprzedaży	11.2	(91 082)	(87 643)
Zysk brutto ze sprzedaży		55 654	68 559
Zysk/(strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		295	7
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	18	83 281	30 108
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	20	(24 033)	(20 345)
Koszt sprzedaży i dystrybucji	11.2	(3 647)	(1 906)
Koszty ogólnego zarządu	11.2	(11 732)	(10 353)
Pozostałe przychody operacyjne	11.5	1 556	536
Pozostałe koszty operacyjne	11.6	(734)	(663)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		100 640	65 943
Przychody finansowe	11.7	8 193	12 163
Koszty finansowe	11.8	(33 542)	(4 835)
Zysk/(strata) brutto		75 291	73 271
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	12.1	(13 282)	(22 723)
Zysk/(strata) netto z działalności gospodarczej		62 009	50 548
Działalność zaniechana			
Zysk/(strata) z działalności zaniechanej		0	0
Zysk/(strata) netto		62 009	50 548
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		62 009	50 548
Zysk/(strata) netto przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		61 318	49 557
Akcjonariuszom niekontrolującym		691	991
		62 009	50 548
Całkowity dochód przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		61 318	49 557
Akcjonariuszom niekontrolującym		691	991
Zysk/(strata) netto przypadający:		62 009	50 548
Zysk/(strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	13	0,14	0,11
Zysk/(strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	13	0,14	0,11

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 59 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej LC Corp 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		75 291	73 271
II. Korekty razem		(118 187)	(21 344)
1. Amortyzacja		662	723
2. Zyski/(straty) z tytułu różnic kursowych		23 514	(7 827)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		12 900	4 714
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		(335)	(7)
5. Zmiana stanu rezerw		228	(474)
6. Zmiana stanu zapasów		21 823	20 184
7. Zmiana stanu należności		(13 159)	(2 554)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	25.1	9 275	2 552
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(19 669)	2 967
10. Podatek dochodowy		(5 993)	(11 533)
11. Inne korekty	25.2	(147 433)	(30 089)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		(42 896)	51 927
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		632	118 030
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		632	30
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości		0	0
3. Z aktywów finansowych		0	118 000
4. Inne wpływy inwestycyjne		0	0
II. Wydatki		(3 370)	(3 328)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(1 123)	(225)
2. Inwestycje w nieruchomości		(2 247)	(3 103)
3. Na aktywa finansowe		0	0
4. Inne wydatki inwestycyjne		0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)		(2 738)	114 702
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		100 752	0
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału		0	0
2. Kredyty i pożyczki		1 652	0
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		99 100	0
4. Inne wpływy finansowe		0	0
II. Wydatki		(23 625)	(86 871)
1. Spłaty kredytów i pożyczek		(13 570)	(81 649)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(10)	0
3. Odsetki		(10 045)	(5 222)
4. Inne wydatki finansowe		0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)		77 127	(86 871)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)		31 493	79 758
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		31 493	79 758
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0	0
F. Środki pieniężne na początek okresu		128 723	48 965
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	24	160 216	128 723
– o ograniczonej możliwości dysponowania		20	20

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 59 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku (w tysiącach złotych)

<i>(w tys. PLN)</i>	<i>Nota</i>	<i>Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej</i>					<i>Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)</i>	<i>Razem</i>	<i>Udziały niekontrolujące</i>	<i>Kapitał własny ogółem</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>				
Na dzień 1 stycznia 2011 roku		447 558	0	373 558	39 771	3 108	79 975	943 970	27 451	971 421
Zysk netto za rok 2011		0	0	0	0	0	61 318	61 318	691	62 009
Inne całkowite dochody za rok 2011		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowity dochód za rok 2011		0	0	0	0	0	61 318	61 318	691	62 009
Przeniesienie zysków z roku 2010 na kapitał zapasowy	26.2	0	0	85 434	0	0	(85 434)	0	0	0
Przeniesienie zysków z lat ubiegłych na kapitał rezerwowy	26.3	0	0	(30 000)	30 000	0	0	0	0	0
Na dzień 31 grudnia 2011 roku		447 558	0	428 992	69 771	3 108	55 859	1 005 288	28 142	1 033 430

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 59 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Nota	Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej						Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem	
	(w tys. PLN)	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały				Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)
Na dzień 1 stycznia 2010 roku		447 558	0	428 914	48 451	3 108	(33 618)	894 413	26 460	920 873
Zysk netto za rok 2010		0	0	0	0	0	49 557	49 557	991	50 548
Inne całkowite dochody za rok 2010		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowity dochód za rok 2010		0	0	0	0	0	49 557	49 557	991	50 548
Pokrycie straty z roku 2009	26.2	0	0	(60 157)	0	0	60 157	0	0	0
Przeniesienie zysków z roku 2009 na kapitał zapasowy	26.2	0	0	4 801	0	0	(4 801)	0	0	0
Przeniesienie zysków z roku 2009 na kapitał rezerwowy	26.3	0	0	0	19 449	0	(19 449)	0	0	0
Przeznaczenie zysku z lat ubiegłych z kapitału rezerwowego do wypłaty	26.3	0	0	0	(28 129)	0	28 129	0	0	0
Na dzień 31 grudnia 2010 roku		447 558	0	373 558	39 771	3 108	79 975	943 970	27 451	971 421

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 59 stanowią jego integralną część

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa LC Corp („Grupa”) składa się z LC Corp S.A. i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2011 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku.

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

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

2. Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

- 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 zł każdy w spółce przejmującej. Kapitał zakładowy LC Corp Invest III Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2011 r. 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 29 czerwca 2011 r. nastąpiła rejestracja przekształcenia spółki zależnej od LC Corp S.A.: LC Corp Invest III Sp. z o. o. Sp. k. w spółkę LC Corp Invest Sp. z o. o. W wyniku przeprowadzonego przekształcenia kapitał zakładowy przekształconej spółki został ustalony w wysokości 10.000 zł i dzielił się na 100 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy z czego LC Corp S.A. posiadał 99 udziałów stanowiących 99% kapitału tej spółki. W dniu 18 sierpnia 2011 r. LC Corp S.A. nabyła od spółki zależnej LC Corp Invest III Sp. z o.o. jeden udział w spółce LC Corp Invest Sp. z o.o. (dawniej LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k.) stając się jedynym wspólnikiem LC Corp Invest Sp. z o.o. W dniu 3 listopada 2011 r. 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 r. Rejestracja połączenia nastąpiła w dniu 17 listopada 2011 r.
- (c) W dniu 11 marca 2011 r. (24 marca 2011 r. 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 r. 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 r. 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.
- (d) W dniu 11 marca 2011 r. (25 marca 2011 r. rejestracja w KRS) zawiązana została przez LC Corp S.A. jako jedynego wspólnika 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.
- (e) W dniu 8 kwietnia 2011 r. (19 kwietnia 2011 r. 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.
- (f) W dniu 20 czerwca 2011 r. (29 czerwca 2011 r. 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.
- (g) W dniu 21 lipca 2011 r. 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.
- (h) W dniu 21 lipca 2011 r. 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.
- (i) W dniu 18 sierpnia 2011 r. 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.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

- (j) W dniu 18 sierpnia 2011 r. 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.
- (k) W dniu 16 listopada 2011 r. zarejestrowana została w KRS zmiana umowy spółki Bratislavia Residence Sp. z o.o. na podstawie której zmianie uległa nazwa spółki na LC Corp Invest II Sp. z o.o.
- (l) W dniu 29 listopada 2011 r. 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.
- (m) W dniu 18 listopada 2011 r. 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.
- (n) W dniu 17 listopada 2011 r. 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.
- (o) W dniu 17 listopada 2011 r. zarejestrowana została w KRS zmiana umowy spółki LC Corp Osiedle Pustynna Sp. z o.o. na podstawie której zmianie uległa nazwa spółki na LC Corp Invest X Sp. z o.o.
- (p) W dniu 21 listopada 2011 r. 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.
- (q) W dniu 18 sierpnia 2011 r. 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 r. 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.

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

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

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

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

4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

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

Reklasyfikacja inwestycji z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych

W trakcie roku obrotowego Grupa dokonała zmiany prezentacji dotychczas poniesionych nakładów inwestycyjnych na budowę centrum biurowo-usługowego Wola Center z pozycji „Zapasy” do pozycji

„Nieruchomości inwestycyjne”. Zmiana ta była wynikiem uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę budynku biurowo-usługowego i rozpoczęcia budowy w systemie Generalnego Wykonawcy. Nieruchomości inwestycyjne opisane są w Nocie 18.

5.2. Niepewność szacunków

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego skonsolidowanego 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.

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczone podatki dochodowe przedstawiony jest w Nocie 12.3.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Wartość rynkowa nieruchomości inwestycyjnej Arkady Wrocławskie została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną przez niezależnego, profesjonalnego rzeczoznawcę nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne opisane są w Nocie 18.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. W przypadku wystąpienia ryzyka utraty wartości, wartości tych inwestycji szacowane są metodą DCF, które wykorzystywane są do ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów 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 właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Zapasy i odpisy aktualizujące wartość zapasów zaprezentowane są w Nocie 20.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

W poniższej tabeli zaprezentowano zmiany szacunków na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na 31 grudnia 2010 roku.

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	7 891	1 256
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej	551 764	468 393
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	47 035	31 745
Odpis aktualizujący wartość zapasów	90 301	81 210

6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

6.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

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

6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

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

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 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 powiązonym 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 powiązonym, 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 Grupy, 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 Grupy.
- 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 renegowacji 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 Grupy.
- 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 Grupy.
- 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 Grupy.
- 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 Grupy.

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

8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały publikowane, 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. Spółka 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,

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

- 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 niezatwierdzone 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 niezatwierdzone 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 niezatwierdzone 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 niezatwierdzone 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 niezatwierdzone 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 niezatwierdzone 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 niezatwierdzone przez UE.

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

9. Istotne zasady rachunkowości

9.1. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam rok sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej lub za okres od dnia ich utworzenia (jeżeli powstały w 2011 roku) do dnia 31 grudnia 2011 roku, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

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

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

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

9.2. Środki trwałe

Za środki trwałe uznaje się:

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

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

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

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

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

Typ	Okres w latach
Maszyny i urządzenia techniczne	lat 5
Urządzenia biurowe	lat 2
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 w zysku lub stracie w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

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

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

9.3. Środki trwale w budowie

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

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

9.4. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

9.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości w budowie, dla których istnieje intencja ich użytkowania w przyszłości jako nieruchomości inwestycyjnej 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.

9.6. Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej kwotę nadwyżki

- sumy:
 - (i) przekazanej zapłaty,
 - (ii) kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz
 - (iii) w przypadku połączenia jednostek realizowanego etapami wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego poprzednio do jednostki przejmującej.
- nad kwotą netto ustaloną na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań.

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek, lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz
- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

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

9.7. Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

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 Grupy, za wyjątkiem wartości firmy, 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.

9.8. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych

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

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

9.9. Zapasy

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

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

9.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

9.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

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

9.12. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to 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 wahaniom ceny są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Instrumenty

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

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

Na dzień 31 grudnia 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 rezerwowy z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do sprawozdania z całkowitych dochodów jako koszt finansowy.

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

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

9.13. Wbudowane instrumenty pochodne

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

- charakter ekonomiczny i ryzyko wbudowanego instrumentu nie są ściśle związane z ekonomicznym charakterem i ryzykiem umowy, w którą dany instrument jest wbudowany;

- samodzielny instrument z identycznymi warunkami realizacji jak instrument wbudowany spełniałby definicję instrumentu pochodnego;
- instrument hybrydowy (złożony) nie jest wykazywany w wartości godziwej, a zmiany jego wartości godziwej nie są odnoszone do sprawozdania z całkowitych dochodów

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

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

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

9.14. Instrumenty zabezpieczające

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

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

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są 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.

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

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

9.15. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania handlowe wycenia się według kwot pierwotnie zafakturowanych.

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

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.

9.16. Rezerwy

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

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

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

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

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

9.17. Odprawy emerytalne

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Wartość bieżąca tych zobowiązań na koniec każdego okresu sprawozdawczego jest obliczona przez niezależnego 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.

9.18. Płatności w formie akcji własnych

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

Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

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

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

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

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

W przypadku anulowania nagrody rozliczanej w instrumentach kapitałowych, jest ona traktowana w taki sposób, jakby prawa do niej zostały nabyte w dniu anulowania, a wszelkie jeszcze nieujęte koszty z tytułu

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

nagrody są niezwłocznie ujmowane. Jednakże w przypadku zastąpienia anulowanej nagrody nową nagrodą – określoną jako nagroda zastępcza w dniu jej przyznania, nagroda anulowana i nowa nagroda są traktowane tak, jakby stanowiły modyfikację pierwotnej nagrody, tj. w sposób opisany w paragrafie powyżej.

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

9.19. Udziały (akcje) własne

Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia.

9.20. Kapitały własne

Na kapitały własne składają się:

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

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

9.21. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych

Na koniec okresu sprawozdawczego:

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

W ciągu roku obrotowego:

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

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

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

9.22. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych

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

9.23. Przychody

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

9.23.1 Sprzedaż towarów i produktów

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

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

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

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

9.23.2 Sprzedaż usług

Przychody z tytułu wynajmu

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

9.23.3 Odsetki

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

9.23.4 Dywidendy

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

9.24. Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi)

od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na koniec okresu sprawozdawczego.

9.25. Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

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

9.26. Podatek od towarów i usług

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

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

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

9.27. Koszty finansowania zewnętrznego

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

9.28. Czynne rozliczenia międzyokresowe

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:

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

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

9.29. Bierne rozliczenia międzyokresowe

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

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

9.30. Zysk/(strata) netto na akcję

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

10. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

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

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

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku 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- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży razem	44 349	102 309	78	146 736
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	32 395	23 181	78	55 654
Przychody nieprzypisane				93 325
Koszty nieprzypisane				(73 688)
Zysk (strata) brutto				75 291

Na dzień 31 grudnia 2011

Aktywa i zobowiązania

Aktywa ogółem	667 284	678 153	121 934	1 467 371
Zobowiązania ogółem	274 155	144 236	15 550	433 941

Rok zakończony 31 grudnia 2010	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży razem	43 667	112 444	91	156 202
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	32 022	36 446	91	68 559
Przychody nieprzypisane				42 814
Koszty nieprzypisane				(38 102)
Zysk (strata) brutto				73 271

Na dzień 31 grudnia 2010

Aktywa i zobowiązania

Aktywa ogółem	501 525	744 780	32 637	1 278 942
Zobowiązania ogółem	243 940	51 431	12 150	307 521

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

11. Przychody i koszty

11.1. Przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego	44 566	43 762
Pozostałe	36	91
Przychody ze sprzedaży usług	44 602	43 853
Przychody ze sprzedaży mieszkań	102 127	112 330
Pozostałe	7	19
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	102 134	112 349

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
W okresie 1 roku	32 738	30 124
W okresie od 1 do 5 lat	105 981	65 432
W okresie powyżej 5 lat	12 266	21 922
	150 985	117 478

Minimalne opłaty dotyczą zawartych na dzień 31 grudnia 2011 roku i na 31 grudnia 2010 roku umów najmu nieruchomości inwestycyjnej, które standardowo zawierane są na okresy 5 lub 10 lat, bez okresu wypowiedzenia, z możliwością przedłużenia umowy na kolejne 5 lub 10 lat.

11.2. Koszty wg rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Amortyzacja	662	723
Zużycie materiałów i energii	1 732	1 310
Usługi obce	9 164	8 153
Podatki i opłaty	3 019	2 806
Wynagrodzenia	8 068	6 897
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	916	814
Pozostałe koszty rodzajowe	3 844	3 165
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	79 056	76 034
Razem	106 461	99 902

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Koszt własny sprzedaży	91 082	87 643
Koszt sprzedaży i dystrybucji	3 647	1 906
Koszty ogólnego zarządu	11 732	10 353
Razem	106 461	99 902

11.3. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	8	8
Amortyzacja środków trwałych	8	7
Amortyzacja wartości niematerialnych	0	1
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	117	90
Amortyzacja środków trwałych	90	66
Amortyzacja wartości niematerialnych	27	24
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	537	625
Amortyzacja środków trwałych	319	403
Amortyzacja wartości niematerialnych	218	222

11.4. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Wynagrodzenia	8 068	6 897
Koszty ubezpieczeń społecznych	745	676
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	171	138
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	8 984	7 711
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	1 403	1 247
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	791	206
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	6 790	6 258

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

11.5. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Rozwiązanie netto odpisów aktualizujących wartość należności	217	111
Rozwiązanie rezerw na sprawy sporne i sądowe	78	157
Otrzymane odszkodowania	786	99
Zwrot kosztów postępowania sądowego, egzekucyjnego, nadpłaconych podatków	190	0
Inne	285	169
Razem	1 556	536

11.6. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Utworzenie rezerwy na należności	0	328
Utworzenie rezerw na sprawy sporne i sądowe	6	77
Utworzenie rezerw na usuwanie wad i usterek budowlanych	300	0
Koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego	140	68
Inne	288	190
Razem	734	663

11.7. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Przychody z tytułu odsetek bankowych	7 802	3 562
Przychody z dyskonta obligacji i weksli	0	401
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	8 182
Inne	391	18
Razem	8 193	12 163

11.8. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Odsetki od obligacji i kredytów	10 397	4 633
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	23 072	0
Inne	73	202
Razem	33 542	4 835

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

12. Podatek dochodowy

12.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku i za rok zakończony dnia 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	(4 627)	(10 299)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0	0
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(8 655)	(12 424)
Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(13 282)	(22 723)
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym		
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w kapitale własnym	0	0

12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Zysk/(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	75 291	73 271
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0
Zysk/(strata) brutto przed opodatkowaniem	75 291	73 271
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2010: 19%)	14 305	13 921
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	201	118
Nieujęte/skorygowane straty podatkowe	(424)	256
Różnice w wartości podatkowej i bilansowej dotyczące zapasów	(685)	7 841
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(195)	0
Pozostałe	80	587
Podatek według efektywnej stawki podatkowej 18% (2010:31%)	13 282	22 723
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	13 282	(22 723)
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0	0
(13 282)	(22 723)	

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

12.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok	
	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010	1 stycznia 2010	zakończony 31 grudnia 2011	zakończony 31 grudnia 2010
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli oraz lokat	(16 630)	(10 798)	(8 806)	(5 832)	(1 992)
Różnice kursowe	0	0		0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(34 747)	(18 923)	(13 203)	(15 824)	(5 720)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(10 379)	(8 788)	(7 218)	(1 591)	(1 570)
Pozostałe	(215)	(174)	0	(41)	(174)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(61 971)	(38 683)	(29 227)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	528	370	496	158	(126)
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli	2 343	719	859	1 624	(140)
Różnice kursowe	7 741	3 730	5 458	4 011	(1 728)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	11 069	2 729	3 754	8 340	(1 025)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	1 081	598	595	483	3
Pozostałe	65	48	0	17	48
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	22 827	8 194	11 162		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				(8 655)	(12 424)
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	7 891	1 256	1 266		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(47 035)	(31 745)	(19 331)		

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

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach, w których dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów w kwocie 167 tys. zł (odpowiednio 611 tys. zł na 31 grudnia 2010 roku), które mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do pięciu lat od końca okresu sprawozdawczego. Dodatkowo Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 21.496 tys. zł dotyczącego różnic w wartości bilansowej i podatkowej zapasów dla części spółek, w których dokonano odpisów aktualizujących (odpowiednio 23.146 tys. zł na dzień 31 grudnia 2010 roku).

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

13. Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję

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

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 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	62 009	50 548
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	0	0
Zysk/(strata) netto	62 009	50 548
Zysk/(strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej, zastosowany do obliczenia zysku na jedną akcję	61 318	49 557
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,14	0,11
Rozwodniony Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,14	0,11

14. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na 1 stycznia 2011 roku	344	304	115	0	763
Zwiększenia stanu – zakup	0	0	0	1 049	1 049
Zwiększenia stanu – inne	0	0	0	0	0
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	15	538	462	(1 015)	0
Zmniejszenia - sprzedaż	(291)	(40)	(3)	0	(334)
Zmniejszenia - likwidacja	0	0	(8)	0	(8)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(52)	(227)	(138)	0	(417)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0	0	0	0
Wartość netto na 31 grudnia 2011 roku	16	575	428	34	1 053

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Na dzień 1 stycznia 2011 roku					
Wartość brutto	434	1 032	1 199	0	2 665
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(90)	(728)	(1 084)	0	(1 902)
Wartość netto	344	304	115	0	763
Na dzień 31 grudnia 2011 roku					
Wartość brutto	21	1 358	1 612	34	3 025
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(5)	(783)	(1 184)	0	(1 972)
Wartość netto	16	575	428	34	1 053

Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na 1 stycznia 2010 roku	451	427	233	8	1 119
Zwiększenia stanu – zakup	0	0	0	179	179
Zwiększenia stanu – inne	0	0	0	0	0
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	0	109	78	(187)	0
Zmniejszenia - sprzedaż	0	(22)	(1)	0	(23)
Zmniejszenia - likwidacja	(19)	0	(18)	0	(37)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(88)	(210)	(177)	0	(475)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0	0	0	0
Wartość netto na 31 grudnia 2010 roku	344	304	115	0	763

Na dzień 1 stycznia 2010 roku					
Wartość brutto	456	1 016	1 214	8	2 694
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(5)	(589)	(981)	0	(1 575)
Wartość netto	451	427	233	8	1 119

Na dzień 31 grudnia 2010 roku					
Wartość brutto	434	1 032	1 199	0	2 665
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(90)	(728)	(1 084)	0	(1 902)
Wartość netto	344	304	115	0	763

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.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

15. Wartości niematerialne

Oprogramowanie komputerowe i inne	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Wartość netto na 1 stycznia	523	754
Zwiększenia stanu – zakup	64	45
Zwiększenia stanu – inne	0	0
Zmniejszenia stanu (sprzedaż, likwidacja, przekazanie)	0	0
Zmniejszenia stanu - inne	0	(28)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(245)	(248)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
Na dzień 31 grudnia	342	523
Na dzień 1 stycznia		
Wartość brutto	1 724	1 729
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(1 201)	(975)
Wartość netto	523	754
Na dzień 31 grudnia		
Wartość brutto	1 787	1 724
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(1 445)	(1 201)
Wartość netto	342	523

16. Należności długoterminowe

Na dzień 31 grudnia 2011 roku w pozycji należności długoterminowe Grupa wykazuje kaucję pieniężną na zabezpieczenie kredytu w EUR w wysokości 500 tys. EUR.

17. Nabycia i zbycia jednostek zależnych

W dniu 29 czerwca 2011 r. w związku z rejestracją przekształcenia spółki zależnej od LC Corp S.A.: LC Corp Invest III Sp. z o. o. Sp. k. w spółkę LC Corp Invest Sp. z o. o. LC Corp S.A. stała się posiadaczem 99 udziałów stanowiących 99% kapitału tej spółki kapitałem zakładowym tej spółki wynoszącym 10 tys. zł. W dniu 18 sierpnia 2011 r. LC Corp S.A. nabyła od spółki zależnej LC Corp Invest III Sp. z o.o. jeden udział w spółce LC Corp Invest Sp. z o.o. (dawniej LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k.) stając się jedynym wspólnikiem LC Corp Invest Sp. z o.o. W wyniku rejestracji dokonanej w dniu 17 listopada 2011 r. nastąpiło połączenie LC Corp S.A. jako spółki przejmującej z LC Corp Invest Sp. z o.o. jako spółki przejmowanej przeprowadzonego w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie na spółkę przejmującą - jako jedynego wspólnika spółki przejmowanej, całego majątku spółki przejmowanej.

W dniu 1 lutego 2011 r. w związku z połączeniem spółek zależnych od LC Corp S.A.: Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. będącej spółką przejmującą ze spółką Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. jako spółką przejmowaną, w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, 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. Na datę bilansową zarejestrowany kapitał zakładowy LC Corp Invest III Sp. z o.o. wnosił 6.000.000 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.

W dniu 11 marca 2011 r. (25 marca 2011 r. rejestracja w KRS) zawiązana została przez LC Corp S.A. jako jedynego wspólnika spółka LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. Na datę bilansową zarejestrowany kapitał

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

zakładowy Spółki zależnej wynosił 5 tys. zł, a spółka LC Corp S.A. posiadała bezpośrednio 100% udziałów tej spółki.

W dniu 11 marca 2011 r. (24 marca 2011 r. 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 r. 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 18 sierpnia 2011 r. LC Corp S.A. nabyła od spółki zależnej LC Corp Invest III Sp. z o.o. jeden udział w spółce LC Corp Invest Sp. z o.o. (dawniej LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k.) stając się jedynym wspólnikiem LC Corp Invest Sp. z o.o. z kapitałem zakładowym w kwocie 10 tys. zł.

W dniu 22 września 2011 r. 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 wspólnikiem LC Corp Invest I Sp. z o.o. posiadającym bezpośrednio 20% udziału w kapitale tej spółki. Na datę bilansową zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki zależnej wynosił 5 tys. zł, a spółka LC Corp S.A. posiadała bezpośrednio 20% udziałów tej spółki.

18. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2011 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowią: centrum handlowo - biurowe Arkady Wrocławskie oraz kompleks biurowo-usługowy Wola Center w trakcie budowy.

Na koniec okresu sprawozdawczego zakończonego 31 grudnia 2011 roku wartość godziwa Arkad Wrocławskich wynosiła 551.764 tys. zł (124.924 tys. EUR). Wyceny dokonał profesjonalny rzeczoznawca nieruchomości. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną. Podejście dochodowe oraz metoda inwestycyjna opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości uzależniona jest od dochodu w postaci czynszu, jaki można uzyskać z nieruchomości. Dochód z nieruchomości może wynikać z umów najmu lub, w przypadku wolnych powierzchni z analizy rynkowych stawek najmu. Po oszacowaniu wartości czynszu wartość jest liczona jako stosunek dochodu z nieruchomości do stopy zwrotu z inwestycji. Stopa zwrotu, znana jako stopa kapitalizacji, jest określona na podstawie analizy podobnych transakcji na rynku.

W trakcie roku obrotowego Grupa dokonała zmiany prezentacji dotychczas poniesionych nakładów inwestycyjnych na centrum biurowo-usługowe Wola Center z pozycji „Zapasy” do pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”. Zmiana ta była wynikiem uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę budynku biurowo-usługowego i rozpoczęcia budowy w systemie Generalnego Wykonawcy. Dodatkowo podpisane zostały pierwsze umowy najmu i negocjowane są kolejne. Biorąc pod uwagę stopień zaawansowania budowy (rozpoczęcie nastąpiło we wrześniu 2011 roku) oraz brak możliwości wiarygodnego oszacowania wartości godziwej, na dzień 31 grudnia 2011 roku wartość nakładów inwestycyjnych na budowę tego obiektu wyceniona jest według kosztu historycznego.

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Na dzień 1 stycznia	468 393	435 182
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej z zapasów	64 234	0
Przeszacowanie do wartości godziwej	83 281	30 108
Poniesione nakłady inwestycyjne	9 761	3 103
Na koniec okresu sprawozdawczego	625 669	468 393

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

W tabeli poniżej zostały przedstawione kwoty przychodów i kosztów z nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku, inne niż przeszacowanie do wartości godziwej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Przychody z najmu	45 104	44 308
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymaniem), które w danym roku przyniosły przychody z najmu	12 026	11 715
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymaniem), które w danym roku nie przyniosły przychodów z najmu	0	0

19. Świadczenia pracownicze

19.1. Programy akcji pracowniczych

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

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

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

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

W roku zakończonym 31 grudnia 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 latach 2008 - 2011 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.

20. Zapasy

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Zaliczki za zakup gruntów	0	213
Produkcja w toku	658 700	697 858
Produkty gotowe	79 218	52 579
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(90 301)	(81 210)
Zapasy ogółem	647 617	669 440

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Na dzień 31 grudnia 2011 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 27.851 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2010 roku wyniosły one 33.050 tys. zł).

Na 31 grudnia 2011 roku Zarząd jednostki dominującej dokonał aktualizacji odpisów wartości zapasów. (realizowanych inwestycji deweloperskich), poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. W przypadku wystąpienia ryzyka utraty wartości, wartości tych inwestycji szacowane są metodą DCF, które wykorzystywane są do ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów 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 właściwej estymacji warunków rynkowych w następujących latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Na początek okresu	81 210	60 865
Zwiększenie	24 033	20 345
Wykorzystanie	(5 859)	0
Przeniesienia do pozycji nieruchomości inwestycyjnych	(9 083)	0
Zmniejszenie	0	0
Na koniec okresu	90 301	81 210

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na 31 grudnia 2010 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, za wyjątkiem hipoteki opisanej w Nocie 34.3 pkt 3.

21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Należności z tytułu dostaw i usług	4 770	3 837
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	15 041	2 956
Pozostałe należności od osób trzecich	69	154
Należności ogółem (netto)	19 880	6 947
Korekta o przychody przyszłych okresów (*)	(562)	0
Odpis aktualizujący należności	(555)	(1 190)
Należności brutto	20 997	8 137

(*) Na dzień 31 grudnia 2011 roku Grupa wykazała należności z tytułu naliczonych kar i odszkodowań w kwocie 562 tys. zł pomniejszone o przychody przyszłych okresów z tego tytułu.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Na początek okresu	1 190	1 696
Zwiększenie	103	328
Wykorzystanie	(418)	(723)
Zmniejszenie	(320)	(111)
Na koniec okresu	555	1 190

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	4 770	2 447	1 513	537	71	202
31 grudnia 2010	3 837	2 287	946	217	40	347

22. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Czynsze zapłacone z góry	180	225
Prowizje za pośrednictwo w sprzedaży	14	5
Długoterminowe	194	230
Czynsze zapłacone z góry	46	46
Prowizje za pośrednictwo w sprzedaży	186	42
Ubezpieczenia	79	65
Inne (prenumeraty, abonamenty)	78	74
Krótkoterminowe	389	227

23. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Na dzień 31 grudnia 2011 roku w pozycji Krótkoterminowe aktywa finansowe Grupa wykazuje wartość akcji kontrahenta nabytych w zamian za jego wierzytelności.

24. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Środki pieniężne w banku i w kasie	33 176	36 446
Lokaty krótkoterminowe	127 040	92 277
	160 216	128 723

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

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

25. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

25.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	16 816	2 552
Zobowiązania inwestycyjne	(7 541)	0
Zmiana stanu zobowiązań	9 275	2 552

25.2. Inne korekty

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	(83 281)	(30 108)
Reklasyfikacja inwestycji z zapasów do nieruchomości inwestycyjnej	(64 234)	0
Pozostałe	82	19
Inne korekty	(147 433)	(30 089)

26. Kapitały

26.1. Kapitał podstawowy

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Akcje zwykłe wyemitowane, zarejestrowane i w pełni opłacone spółki LC Corp S.A.	Ilość w szt.	Wartość w tysiącach złotych
Na dzień 1 stycznia 2011 roku	447 558 311	447 558
Na dzień 31 grudnia 2011 roku	447 558 311	447 558

Wartość nominalna akcji

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

Prawa akcjonariuszy

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

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.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Akcjonariusze o znaczącym udziale

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 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.

26.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi 428.992 tys. zł. Został on utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną wyemitowanych akcji jednostki dominującej pomniejszonej o koszty emisji akcji w łącznej kwocie 308.238 tys. zł oraz pomniejszonej o kwotę 14.377 tys. zł powstałą w wyniku nabycia spółek zależnych w 2006 roku (ujętych metodą łączenia udziałów). Na kapitał zapasowy dodatkowo zostały przeznaczone zyski bądź zostały z niego pokryte straty za lata 2006-2010 w łącznej kwocie 165.131 tys. zł, z których w 2011 roku 30.000 tys. zł zostało przeniesione na kapitał rezerwowy.

26.3. Pozostałe kapitały rezerwowe

Pozostałe kapitały rezerwowe na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi 69.771 tys. zł. Zostały one utworzone w 2006 roku w kwocie 39.771 tys. zł w wyniku rozliczenia w wartości godziwej aportu nieruchomości gruntowej we Wrocławiu. W 2011 roku kapitały te zwiększyły się o kwotę 30.000 tys. zł z zysków skumulowanych w kapitale zapasowym, z przeznaczeniem na nabycie akcji własnych.

26.4. Pozostałe kapitały

Na dzień 31 grudnia 2011 roku pozostałe kapitały wynoszą 3.108 tys. zł i zostały utworzone w wyniku wyceny wartości godziwej opcji menadżerskich w 2007 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

27. Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Termin spłaty	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa)	31-12-2017	206 248	197 896
Program obligacji	15-04-2014	99 494	-
Program obligacji	01-12-2013	20	-
		305 762	197 896

Krótkoterminowe	Termin spłaty	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa)	31-12-2012	14 460	12 278
Kredyt bankowy w PLN (cz. krótkoterminowa)	31-12-2012	1 655	-
Program obligacji	15-04-2012	1 869	-
Program obligacji	-	-	30
		17 984	12 308

Średnie ważone oprocentowanie kredytów, obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku wyniosło 4,4%. Średnie ważone oprocentowanie kredytów i obligacji w roku 2010 wyniosło 2,0%.

W dniu 19 grudnia 2011 r. 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 dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie doszło do uruchomienia tego kredytu i ustanowienia zabezpieczeń.

28. Rezerwy

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

	Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne	Na sprawy sporne i sądowe	Na usuwanie wad i usterek budowlanych	Ogółem
Na dzień 1 stycznia 2011 roku	22	153	0	175
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	6	300	306
Wykorzystane	0	0	0	0
Rozwiązane	0	(78)	0	(78)
Na dzień 31 grudnia 2011 roku	22	81	300	403
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2011 roku	0	81	300	381
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2011 roku	22	0	0	22
Na dzień 1 stycznia 2010 roku	22	75	0	97
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	78	0	78
Wykorzystane	0	0	0	0
Rozwiązane	0	0	0	0
Na dzień 31 grudnia 2010 roku	22	153	0	175
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2010 roku	0	153	0	153
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2010 roku	22	0	0	22

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

29. Zobowiązania

29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	23 946	8 004
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	1 130	1 595
Zobowiązania z tytułu kaucji	6 748	5 429
Inne zobowiązania	88	68
	31 912	15 096
Długoterminowe	0	40
Krótkoterminowe	31 912	15 056

Poniżej przedstawiono analizę zapadalności zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2011 roku i 31 grudnia 2010 roku:

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
do 1 roku	31 912	15 056
powyżej 1 roku do 5 lat	0	40
powyżej 5 lat	0	0
	31 912	15 096

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach od 14 do 30 dni.

Zobowiązania budżetowe rozliczane w terminach ustawowych.

Zobowiązania z kaucji są nieoprocentowane i rozliczane w terminach wynikających z zawartych umów.

29.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy

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

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
W okresie 1 roku	1 177	1 129
W okresie od 1 do 5 lat	5 887	5 645
W okresie powyżej 5 lat	19 872	20 229
	26 936	27 003

29.3. Zobowiązania warunkowe

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 34.3, Spółki Grupy nie posiadają innych istotnych takich zobowiązań, które nie zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

29.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2011 roku (odpowiednio na dzień 31 grudnia 2010 roku) Grupa 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.

W roku 2012 Grupa planuje ponieść nakłady na projekty inwestycyjne (zapasy) w kwocie około ok.400 milionów złotych.

29.5. Sprawy sądowe

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

30. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	1 440	1 347
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	316	239
Zobowiązanie z tytułu dodatkowej opłaty za wieczyste użytkowanie	1 854	1 854
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	205	190
Pozostałe	24	286
Rozliczenia międzyokresowe bierne	3 839	3 916
Przychody przyszłych okresów dotyczące najmu	1 186	1 623
Przychody przyszłych okresów dotyczące sprzedaży mieszkań	25 723	44 762
Przychody przyszłych okresów pozostałe	10	0
Przychody przyszłych okresów	26 919	46 385

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku:

<i>Podmiot powiązany</i>		Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Skapitalizowane koszty finansowania
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy								
LC Corp Sky								
Tower Sp. z o.o.	2011	250	18	5	69	-	-	-
RB Investcom Sp. z o.o.	2011	92	-	-	9	-	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	2011	-	53	-	1	-	-	-
Getin Holding S.A.	2011	593	-	2	137	-	-	-
Getin Noble Bank S.A.	2011	3 097	275	12	728	6 507	-	-
Getin International S.A.	2011	9	-	-	-	-	-	-
Noble Securities S.A.	2011	-	30	-	-	-	-	-
Home Broker								
Nieruchomości S.A.	2011	36	260	-	24	-	-	-
TU Europa S.A.	2011	942	13	3	-	-	-	-
TU Europa Życie S.A.	2011	823	-	2	45	-	-	-
PDK S.A.	2011	1 049	-	-	-	-	-	-
PDK Biznes Sp. z o.o.	2011	25	-	-	6	-	-	-
Fundacja Jolanty i Leszka Czarnieckich	2011	37	-	-	23	-	-	-

<i>Podmiot powiązany</i>		Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Skapitalizowane koszty finansowania
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy								
LC Corp Sky								
Tower Sp. z o.o.	2010	443	55	4	69	-	-	-
RB Investcom Sp. z o.o.	2010	-	-	-	9	-	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	2010	-	16	-	2	-	-	-
Getin Holding S.A.	2010	567	-	-	137	-	-	-
Getin Leasing S.A.	2010	498	-	-	174	-	-	-
Getin Bank S.A.	2010	1 845	121	1	647	2 898	-	-
Getin International S.A.	2010	98	-	-	-	-	-	-
Noble Securities S.A.	2010	-	30	-	-	-	-	-
Home Broker								
Nieruchomości S.A.	2010	-	66	-	9	-	-	-
TU Europa S.A.	2010	905	15	-	-	-	-	-
TU Europa Życie S.A.	2010	700	-	-	-	-	-	-
PDK S.A.	2010	1 066	-	-	45	-	-	-
PDK Biznes Sp. z o.o.	2010	25	-	-	6	-	-	-
Fundacja Jolanty i Leszka Czarnieckich	2010	36	-	-	23	-	-	-

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

31.1. Jednostka dominująca dla Grupy

LC Corp B.V.

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

Leszek Czarnecki

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

31.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 441	2 367
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	2 441	2 367

31.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Zarząd - wynagrodzenia	2 279	2 118
Zarząd - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Zarząd (jednostki zależne) – wynagrodzenia	284	509
Zarząd (jednostki zależne) - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Rada Nadzorcza - wynagrodzenia	96	96
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Razem	2 659	2 723

32. 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.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

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.

33. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe 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.

33.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez indeksację przychodów z najmu.

Ilościowe ekspozycje na ryzyko stopy procentowej przedstawiono w Nocie 34.2

33.2. Ryzyko walutowe

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

Ponadto wycena wartości godziwej aktywów w EUR (nieruchomość inwestycyjna), wyrażana w sprawozdaniu finansowym według średniego kursu NBP oraz wycena kredytu w EUR, wykazywanego w sprawozdaniu według tego samego kursu może powodować powstawanie istotnych niezrealizowanych różnic kursowych. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników. Ze względu na dużą niestabilność kursu euro w ostatnich latach wrażliwość wyniku finansowego dla tego roku zaprezentowano przy zmianie o 30 groszy.

	Wzrost/ spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2011 - EUR	+ 0,30	18 177	18 177
	- 0,30	(18 177)	(18 177)
31 grudnia 2010 - EUR	+ 0,30	15 801	15 801
	- 0,30	(15 801)	(15 801)

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

33.3. Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. 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 4.770 tys. złotych, analizę wymagalności tych należności przedstawiono w Nocie 21. Należności z tytułu najmu w wysokości 3.744 tys. złotych zabezpieczone były wpłaconymi kaucjami w wysokości 2.109 tys. złotych w pozostałej zaś części gwarancjami bankowymi.

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

33.4. Ryzyko związane z płynnością

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

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

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania Grupy na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

31 grudnia 2011 roku

Oprocentowanie stałe

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje zerokuponowe w PLN	-	20	-	-	-	-	20
	-	20	-	-	-	-	20

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe w PLN	1 869		99 494				101 363
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	1 655	-	-	-	-	-	1 655
Kredyt bankowy w EUR (oparte na EURIBOR)	14 586	15 416	16 292	17 219	18 198	139 670	221 381
	18 110	15 416	115 786	17 219	18 198	139 670	324 399

Nieoprocentowane

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31 913	-	-	-	-	-	31 913
	31 913	-	-	-	-	-	31 913

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

31 grudnia 2010 roku

Oprocentowanie stałe

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje zerokuponowe	30	-	-	-	-	-	30
	30	-	-	-	-	-	30

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Kredyt bankowy w EUR (oparte na EURIBOR)	12 375	13 079	13 822	14 608	15 439	141 552	210 875
	12 375	13 079	13 822	14 608	15 439	141 552	210 875

Nieoprocentowane

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 056	40	-	-	-	-	15 096
	15 056	40	-	-	-	-	15 096

34. Instrumenty finansowe

34.1. Wartości godziwe

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

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		
Akcje	47	47
Pożyczki udzielone i należności		
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	160 216	128 723
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	4 839	5 973
Zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	30 782	13 501
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki:		
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	323 726	210 174
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg stałej stopy procentowej	20	30

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

34.2. Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2011 roku

Oprocentowanie stałe

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje zerokuponowe	-	20	-	-	-	-	20
	-	20	-	-	-	-	20

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe w PLN	1 869	-	99 494	-	-	-	101 363
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	1 655	-	-	-	-	-	1 655
Kredyt bankowy w EUR (oparte na EURIBOR)	14 460	15 308	16 185	17 111	18 091	139 553	220 708
	17 984	15 308	115 679	17 111	18 091	139 553	323 726

Z wyjątkiem kredytu w EUR w kwocie 49.970 tys. EUR oraz obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku zmiany oprocentowania nie miały bezpośredniego wpływu na wynik finansowy i kapitały.

31 grudnia 2010 roku

Oprocentowanie stałe

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje zerokuponowe	30	-	-	-	-	-	30
	30	-	-	-	-	-	30

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Kredyt bankowy w EUR (oparte na EURIBOR)	12 278	12 982	13 726	14 512	15 343	141 333	210 174
	12 278	12 982	13 726	14 512	15 343	141 333	210 174

Z wyjątkiem kredytu w EUR w kwocie 53.070 tys. EUR w roku zakończonym 31 grudnia 2010 roku zmiany oprocentowania nie miały bezpośredniego wpływu na wynik finansowy i kapitały.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany stopy procentowej kredytu w EUR w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2010 roku przedstawiono w tabeli poniżej:

	Wzrost/ spadek stopy procentowej	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2011 roku	+ 1%	(1 799)	(1 799)
	- 1%	1 799	1 799
31 grudnia 2010 roku	+ 1%	(1 805)	(1 805)
	- 1%	1 805	1 805

34.3. Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2011 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

- Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Arkady Wrocławskie S.A.:
 - hipoteka kaucyjna (*kredyt w EUR*) – do kwoty 86.802 tys. EUR
 - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez LC Corp S.A.- do wysokości 91.500 tys. EUR
 - zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych – do wysokości 38.220 tys. PLN
 - zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych (*kredyt w EUR*) – do wysokości 91.500 tys. EUR
 - cesje praw z umów najmu, ubezpieczeń i gwarancji z umów z wykonawcami w ramach poszczególnych projektów deweloperskich
 - kaucja w wysokości 500 tys. EUR
- Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.:
 - umowna hipoteka kaucyjna o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 75.957.124,43 EUR
 - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
 - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. wraz z zastawem finansowym,
 - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę
 - 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,
 - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy;
- Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.:
 - hipoteka do kwoty 33.277.500 zł
 - poręczenie kredytu do kwoty 22.185.000 zł udzielone przez LC Corp S.A.
 - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce LC Corp Invest XIV Sp. z o.o., z zastawem finansowym ustanowione przez współników kredytobiorcy,
 - zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
 - zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie kredytobiorcy
 - cesja praw z umów zawartych przez kredytobiorcę z nabywcami lokali w Inwestycji.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

35. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Oprocentowane finansowanie zewnętrzne	323 746	210 204
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31 912	15 096
A. Zadłużenie netto	355 658	225 300
B. Kapitał własny	1 033 430	971 421
Wskaźnik dźwigni (A/B)	0,3	0,2

36. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku i w roku zakończonym 31 grudnia 2010 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Zarząd jednostki dominującej	4,0	1,2
Zarządy jednostek z Grupy (*)	1,0	1,0
Administracja	44,9	42,6
Dział sprzedaży	10,4	3,4
Pozostali	1,0	1,0
Razem	61,3	49,2

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

37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

- 1) W dniu 23 grudnia 2011 r. (17 stycznia 2012 r. rejestracja w KRS) 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. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 8 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest X Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
- 2) W dniu 23 grudnia 2011 r. (27 stycznia 2012 r. 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 20 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której Kraków Zielony Złocień Sp. z o. o. jest komandytariuszem.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

- 3) 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 użytkowania 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.

.....
Prezes Dariusz Niedośpiął

.....
Główny Księgowy Lidia Kotowska

.....
Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

.....
Kierownik ds. konsolidacji Marzena Matysiak

.....
Członek Zarządu Tomasz Wróbel

.....
Członek Zarządu Mirosław Kujawski

Wrocław, dnia 19 marca 2012 roku