



GRUPA KAPITAŁOWA LC CORP

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2007 ROKU
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

9.28. Czynne rozliczenia międzyokresowe.....	28
9.29. Biernie rozliczenia międzyokresowe.....	29
9.30. Zysk netto na akcję.....	29
10. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	29
11. Przychody i koszty.....	30
11.1. Przychody.....	30
11.2. Koszty wg rodzaju.....	30
11.3. Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat.....	31
11.4. Koszty świadczeń pracowniczych.....	31
11.5. Pozostałe przychody operacyjne.....	31
11.6. Pozostałe koszty operacyjne.....	32
11.7. Przychody finansowe.....	32
11.8. Koszty finansowe.....	32
12. Podatek dochodowy.....	32
12.1. Obciążenie podatkowe.....	32
12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	33
12.3. Odroczony podatek dochodowy.....	34
13. Zysk przypadający na jedną akcję.....	35
14. Rzeczowe aktywa trwałe.....	36
15. Wartości niematerialne.....	38
16. Nabycia udziałów oraz aktywów.....	39
17. Nieruchomości inwestycyjne.....	40
18. Świadczenia pracownicze.....	41
18.1. Programy akcji pracowniczych.....	41
19. Zapasy.....	42
20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	42
21. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne).....	43
22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	43
23. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych.....	44
23.1. Inne korekty.....	44
23.2. Wydatki na aktywa finansowe.....	44
24. Kapitały.....	45
24.1. Kapitał podstawowy.....	45
24.2. Kapitał zapasowy.....	46
24.3. Pozostałe kapitały rezerwowe.....	47
24.4. Pozostałe kapitały.....	47
25. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	47
26. Rezerwy.....	48
27. Zobowiązania.....	49
27.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	49
27.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy.....	49
27.3. Zobowiązania warunkowe.....	49
27.4. Zobowiązania inwestycyjne.....	50
27.5. Sprawy sądowe.....	50
28. Rozliczenia międzyokresowe biernie oraz przychody przyszłych okresów.....	50
29. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	51
29.1. Jednostka dominująca dla Grupy.....	52

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

29.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	52
29.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	53
30. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	53
30.1. Ryzyko stopy procentowej	53
30.2. Ryzyko walutowe	53
30.3. Ryzyko kredytowe	54
30.4. Ryzyko związane z płynnością	54
31. Instrumenty finansowe	54
31.1. Wartości godziwe	54
31.2. Ryzyko stopy procentowej	55
31.3. Zabezpieczenia	55
32. Zarządzanie kapitałem	55
33. Struktura zatrudnienia	56
34. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	56

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

SKONSOLIDOWANY BILANS na dzień 31 grudnia 2007 roku

(w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		562 496	279 510
1. Wartości niematerialne	15	447	6
2. Rzeczowe aktywa trwałe	14	68 122	277 089
2.1. Środki trwałe		1 584	25 161
2.2. Środki trwałe w budowie		66 538	251 928
3. Należności długoterminowe		0	0
4. Nieruchomości inwestycyjne	17	489 373	0
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21	1 811	429
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	2 743	1 986
B. Aktywa obrotowe		974 483	221 173
1. Zapasy	19	674 665	152 564
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	77 925	10 735
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		164	122
4. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	22	220 708	57 426
5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21	1 021	326
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	10 108
Aktywa razem		1 536 979	510 791
Pasywa			
A. Kapitał własny		897 570	290 877
1. Kapitał podstawowy	24.1	446 558	149 125
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0	0
3. Kapitał zapasowy	24.2	302 659	9 698
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	24.3	39 771	39 771
5. Pozostałe kapitały	24.4	3 108	102 000
6. Zyski zatrzymane/Niepokryte straty		105 474	(9 717)
B. Zobowiązania długoterminowe		350 102	152 653
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	25	304 884	143 300
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27.1	7 923	0
2. Rezerwy	26	26	24
3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	37 269	9 329
C. Zobowiązania krótkoterminowe		289 307	67 261
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	25	171 137	36 759
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27.1	29 721	24 431
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0	0
4. Rezerwy	26	4 861	2
5. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	28	83 588	6 069
Pasywa razem		1 536 979	510 791

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 58 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku

(w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży		34 390	5 955
Przychody ze sprzedaży usług	11.1	34 390	5 955
Koszt własny sprzedaży	11.2	(14 652)	(3 415)
Zysk brutto ze sprzedaży		19 738	2 540
Zysk (strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		(37)	411
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	17	124 741	(509)
Koszt sprzedaży i dystrybucji		0	0
Koszty ogólnego zarządu	11.2	(17 626)	(7 378)
Pozostałe przychody operacyjne	11.5	11 684	336
Pozostałe koszty operacyjne	11.6	(17 099)	(131)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		121 401	(4 731)
Przychody finansowe	11.7	23 519	2 966
Koszty finansowe	11.8	(11 229)	(4 605)
Zysk (strata) brutto		133 691	(6 370)
Podatek dochodowy	12.1	(27 189)	856
Zysk netto z działalności gospodarczej		106 502	(5 514)
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		106 502	(5 514)
Zysk/strata na jedną akcję			
- podstawowy z zysku za rok obrotowy w zł	13	0,27	0,08
- rozwodniony z zysku za rok obrotowy w zł		0,27	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 58 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku

(w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Strata brutto		133 691	(6 370)
II. Korekty razem		(587 240)	(91 559)
1. Amortyzacja		2 351	755
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(14 565)	(2 589)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		14 271	4 176
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		37	(407)
5. Zmiana stanu rezerw		4 861	26
6. Zmiana stanu zapasów		(522 101)	(152 564)
7. Zmiana stanu należności		(67 190)	(6 557)
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		13 213	12 244
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		75 442	4 697
10. Podatek dochodowy		(49)	(160)
11. Inne korekty	23.1	(93 510)	48 820
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		(453 549)	(97 929)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		32 256	5 391
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		32 256	5 391
2. Zbycie nieruchomości inwestycyjnych		0	0
3. Z aktywów finansowych		0	0
4. Inne wpływy inwestycyjne		0	0
II. Wydatki		(172 757)	(204 326)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(114 255)	(204 326)
2. Nieruchomości inwestycyjne		0	0
3. Na aktywa finansowe	23.2	(58 502)	0
4. Inne wydatki inwestycyjne		0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		(140 501)	(198 935)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		1 041 602	454 565
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału		508 933	176 000
2. Kredyty i pożyczki		335 049	148 565
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		197 620	130 000
4. Inne wpływy finansowe		0	0
II. Wydatki		(284 225)	(101 400)
1. Spłaty kredytów i pożyczek		(148 646)	(6 400)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(111 171)	(91 000)
3. Odsetki		(12 558)	(2 693)

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 58 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

4. Inne wydatki finansowe		(11 850)	(1 307)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		757 377	353 165
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)		163 327	56 301
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		163 327	56 301
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(45)	0
F. Środki pieniężne na początek okresu		57 426	1 125
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	22	220 708	57 426
- o ograniczonej możliwości dysponowania		20	0

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 58 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

SKONOSLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku

(w tysiącach złotych)

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 58 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

	Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej						Razem	Kapitały mniejszości	Kapitał własny ogółem
	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty</i>			
Na dzień 1 stycznia 2006 roku	113 700	(45 000)	17 656	0	0	(4 429)	81 927	0	81 927
Zmiana podmiotu dominującego w grupie	(113 700)	45 000	0	0	0	0	(68 700)	0	(68 700)
Emisja akcji serii A	500	0	0	0	0	0	500	0	500
Emisja akcji serii B	113 700	0	7 952	0	0	0	121 652	0	121 652
Emisja akcji serii C	1 453	0	0	0	0	0	1 453	0	1 453
Emisja akcji serii D	1 472	0	0	0	0	0	1 472	0	1 472
Emisja akcji serii E	32 000	0	0	0	0	0	32 000	0	32 000
Emisja akcji serii F (na 31 grudnia 2006 roku niezarejestrowanie w KRS)	0	0	0	0	102 000	0	102 000	0	102 000
Koszty emisji akcji	0	0	(1 307)	0	0	0	(1 307)	0	(1 307)
Aport związany z nabyciem aktywa	0	0	0	39 771	0	0	39 771	0	39 771
Wpływ połączenia spółek zależnych	0	0	(14 377)	0	0	0	(14 377)	0	(14 377)
Pokrycie straty za rok 2005	0	0	(226)	0	0	226	0	0	0
Strata roku 2006	0	0	0	0	0	(5 514)	(5 514)	0	(5 514)
Na dzień 31 grudnia 2006 roku	149 125	0	9 698	39 771	102 000	(9 717)	290 877	0	290 877

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 58 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

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 2007 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2006 roku oraz na dzień 31 grudnia 2006 roku.

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

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

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

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

2. Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na 31 grudnia 2007 roku oraz na dzień 31 grudnia 2006 roku wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	31 grudzień 2007	31 grudzień 2006
		Udział w kapitale	Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A	Wrocław	100%	100%
LC Corp Sky Tower sp. z o.o (dawniej Wrocław Nieruchomości sp. z o.o.) (a)	Wrocław	99,998%	99,997%
Katowice Ceglana sp. z o.o.(dawniej Warszawa Nieruchomości sp. z o.o.) (b)	Wrocław	99,997%	99,993%
JML S.A.	Warszawa	0%	51%
Vratislavia Residence sp. z o.o.	Wrocław	100%	0%
Łódź Residence sp. z o.o.	Wrocław	100%	0%

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

LC Corp Pustynna sp. z o.o.	Wrocław	100%	0%
LC Corp Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	100%	0%
Gdańsk Residence sp. z o.o.	Wrocław	100%	0%
Warszawa Projekt V sp. z o.o.	Wrocław	100%	0%
Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o. (dawniej Europlan Projekt Goćław sp. z o.o.) (c)	Wrocław (dawniej Warszawa)	100%	0%
Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o. sp. k. (dawniej Europlan Projekt Goćław sp. z o.o. sp. k.) (d)	Wrocław (dawniej Warszawa)	100% (pośrednio i bezpośrednio)	0%
Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. (dawniej Europlan Projekt II sp. z o.o.) (e)	Wrocław (dawniej Warszawa)	100%	0%
Warszawa Rezydencja Kaliska sp. z o.o.(dawniej Europlan Projekt III sp. z o.o.) (f)	Wrocław (dawniej Warszawa)	100%	0%
Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. (dawniej Europlan Projekt IV sp. z o.o.) (g)	Wrocław (dawniej Warszawa)	100%	0%

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

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

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

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2007 roku i na 31 grudnia 2006 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2007 roku wchodził:

- Prezes Zarządu - Konrad Dubelski,
- Wiceprezes Zarządu - Waldemar Horbacki
- Wiceprezes Zarządu - Dariusz Karwacki

W ciągu roku sprawozdawczego skład Zarządu Spółki zmienił się.

Skład Zarządu na dzień 1 stycznia 2007 roku przedstawiał się następująco:

- Prezes Zarządu - Konrad Dubelski
- Wiceprezes Zarządu - Małgorzata Danek
- Pierwszy Wiceprezes Zarządu - Rafał Gulka
- Wiceprezes Zarządu - Waldemar Horbacki

Z dniem 23 stycznia 2007 roku uchwałą Rady Nadzorczej ze składu Zarządu odwołana została Małgorzata Danek.

Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 28 lutego 2007 roku w skład Zarządu począwszy od dnia 7 maja 2007 roku powołany został Dariusz Karwacki, który pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu. Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 11 maja 2007 roku w skład Zarządu począwszy od dnia 15 maja 2007 roku powołany został Artur Kozieja, który pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu.

Z dniem 6 sierpnia 2007 roku rezygnację z funkcji członka zarządu złożył Rafał Gulka.

Z dniem 28 września 2007 roku rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki złożył Artur Kozieja.

4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 04 kwietnia 2008 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dominującej 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.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

Wycena rezerw

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych (odprawy emerytalne i rentowe) ustalane są na podstawie wyceny przeprowadzonej przez niezależnego aktuariusza i są one aktualizowane na koniec każdego roku obrotowego.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

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

6. Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2007 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2006 roku oraz na dzień 31 grudnia 2006 roku.

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

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

6.1. Oświadczenie o zgodności

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

Na dzień zatwierdzenia 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 Spółki dominującej i walutą sprawozdawczą niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski.

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które Grupa zastosowała w bieżącym roku. Ich zastosowanie, oprócz kilku dodatkowych ujawnień, nie miało wpływu ani na wynik operacyjny Grupy, ani na jej sytuację finansową.

MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych – Ujawnienia dotyczące kapitału

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

Grupa zastosowała zmienione regulacje MSR 1. Nowe ujawnienia zostały zaprezentowane w nocie 32 Zarządzanie kapitałem.

MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena

Grupa zastosowała MSSF 7. Najistotniejsze zmiany zostały wprowadzone do noty 30 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.

KIMSF 7 – Zastosowanie metody przekształcenia w ramach MSR 29 „Sprawozdawczość w warunkach hiperinflacji”

Grupa zastosowała interpretację KIMSF 7. Zastosowanie tej interpretacji nie ma wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

KIMSF 8 - Zakres MSSF 2

Grupa zastosowała interpretację KIMSF 8. Efektem są zmiany niektórych zapisów zasad (polityki) rachunkowości. Grupa przejrzała transakcje, w ramach których zostały wydane akcje lub opcje na akcje (lub poniosła zobowiązanie z tytułu wydania instrumentów kapitałowych) jako zapłata za otrzymane dobra lub usługi. Grupa odpowiednio ujęła w księgach tego rodzaju transakcje.

KIMSF 9 - Ponowna ocena wbudowanych instrumentów pochodnych.

Grupa zastosowała regulacje KIMSF 9. Interpretacja ta stwierdza, że oceny, czy dana umowa zawiera wbudowany instrument pochodny dokonuje się na moment przystąpienia do umowy. Ponowna ocena jest możliwa jedynie wtedy, gdy nastąpią zmiany w umowie istotnie wpływające na wynikające z niej przepływy pieniężne. Zastosowanie tej interpretacji nie spowodowało istotnych zmian w ujmowaniu wbudowanych instrumentów posiadanych przez Grupę.

KIMSF 10 – Śródroczna sprawozdawczość finansowa a utrata wartości

Grupa zastosowała interpretację KIMSF 10. Interpretacja stwierdza, że jednostka nie może odwracać utraty wartości rozpoznanej w okresie śródrocznym dotyczącej wartości firmy lub inwestycji w instrumenty kapitałowe zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży. Zastosowanie tej interpretacji nie spowodowało istotnych zmian wpływających na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

- MSSF 8 *Segmenty operacyjne* - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2009 roku,
- MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* (zmieniony we wrześniu 2007) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2009 roku - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSR 23 *Koszty finansowania zewnętrznego* (zmieniony w marcu 2007) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2009 roku - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Interpretacja KIMSF 11 *Wydanie akcji w ramach Grupy i transakcje w nabytych akcjach własnych* - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 marca 2007 roku.
- Interpretacja KIMSF 12 *Umowy na usługi koncesjonowane* - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2008 roku - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE,
- Interpretacja KIMSF 13 *Programy lojalnościowe* - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 lipca 2008 roku - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE,

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

- Interpretacja KIMSF 14 MSR 19 - *Ograniczenia w wycenie aktywów programów określonych świadczeń, wymogi minimalnego finansowania i ich interakcje* - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2008 roku - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE,
- MSSF 3 Połączenie jednostek gospodarczych (zmieniony w styczniu 2008) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 lipca 2009 roku - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSR 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe (zmieniony w styczniu 2008) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 lipca 2009 roku - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 2 Płatności w formie akcji: warunki nabywania uprawnień i anulowanie (zmieniony w styczniu 2008) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2009 roku - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 32 i MSR 1: Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży po wartości godziwej (zmiany wprowadzone w lutym 2008) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2009 roku - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Zarząd nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Grupę 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 dnia 31 grudnia 2007 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej lub za okres od dnia ich utworzenia (jeżeli powstały w 2007 roku) do dnia 31 grudnia 2007 roku, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

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

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

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

9.2. Środki trwałe

Za środki trwałe uznaje się:

- grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów), niebędące nieruchomościami inwestycyjnymi ani w trakcie budowy nieruchomości inwestycyjnej,
- budynki, niebędące nieruchomościami inwestycyjnymi, (w tym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, własnościowe prawo do lokalu),

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

- 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.

Prawo wieczystego użytkowanie gruntów może być w każdej chwili przedłużone na wniosek użytkownika, dlatego jest ujmowane w sprawozdaniu finansowym tak samo jak prawo własności gruntów.

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

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

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

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

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

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

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

9.3. Środki 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 używania.

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

9.4. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat w pozycji Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych.

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

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

9.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

9.6. Wartość firmy

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

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

9.7. Wartości niematerialne

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

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

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

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

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

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

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

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie jego wyksięgowania.

9.8. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych

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

9.9. Zapasy

W pozycji zapasy wykazywane są nakłady poniesione, dotyczące niesprzedanych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży. Koszty takie obejmują prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z 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 rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

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

9.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

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

9.12. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

– Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,

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

Aktywa finansowe nabyte w celu generowania zysku dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Instrumenty pochodne są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są to instrumenty uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające lub umowy gwarancji finansowych. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy zaliczane są do aktywów obrotowych. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub wydzielenie wbudowanych instrumentów pochodnych jest wyraźnie zakazane. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2007 roku oraz na dzień 31 grudnia 2006 roku żadne aktywa finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

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

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

9.13. Wbudowane instrumenty pochodne

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

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

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

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

9.14. Instrumenty zabezpieczające

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

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

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

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

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

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

Jeśli zabezpieczenie planowanej transakcji skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, albo planowana transakcja związana ze składnikiem aktywów niefinansowych lub zobowiązaniem niefinansowym staje się uprawdopodobnionym przyszłym zobowiązaniem, do którego będzie się stosować zabezpieczenie wartości godziwej, wtedy zyski lub straty,

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

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

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

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

W latach 2006 i 2007 Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

9.15. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania handlowe wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Inne zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, wycenia się według wartości godziwej.

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

9.16. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w odpowiednich okresach w trakcie życia instrumentu metodą efektywnej stopy procentowej.

9.17. Rezerwy

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

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

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

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

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

9.18. Odprawy emerytalne

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

9.19. Płatności w formie akcji własnych

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

Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

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

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

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

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

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

dzień, opartej na możliwie najlepszych szacunkach liczby instrumentów kapitałowych – zostaną ostatecznie nabyte.

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

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

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

Rozwadniający wpływ wyemitowanych opcji jest uwzględniany przy ustalaniu wielkości zysku przypadającego na jedną akcję jako dodatkowe rozwodnienie akcji (nota 13).

9.20. Udziały (akcje) własne

Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia.

9.21. Kapitały własne oraz kapitał zapasowy

Kapitały własne oraz kapitał zapasowy wycenia się według wartości nominalnej. Różnice między wartością rynkową uzyskanej zapłaty a wartością nominalną akcji ujmowane są w kapitale zapasowym. Koszty emisji akcji związane z podwyższeniem kapitału zmniejszają kapitał zapasowy Grupy.

9.22. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych

Na dzień bilansowy:

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

W ciągu roku obrotowego:

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

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

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
EURO	3,5820	3,8312
USD	2,4350	2,9105

9.23. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych

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

9.24. Przychody

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

9.25. 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.

9.25.1 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.

9.25.2 Dywidendy

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

9.25.3 Przychody z tytułu wynajmu

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

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

9.25.4 Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych ujmowane są dopiero w momencie, gdy zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści związane z danym lokalem zostaną przeniesione na klienta i przychód może zostać wyceniony w rozsądny sposób. Ryzyka i korzyści nie są uznawane za zasadniczo przekazane na nabywcę wtedy, gdy przykładowo ryzyka nabywcy są ograniczone do utraty wpłaconego depozytu a sprzedawca nie może dochodzić od nabywcy zapłacenia pełnej kwoty. Koszty związane z lokalami, które już zostały sprzedane i których poniesienie jest wymagane w okresach następujących po momencie rozpoznania sprzedaży (w tym koszty usunięcia usterek i koszty wykończenia powierzchni wspólnych), są szacowane i ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym nastąpiła sprzedaż danego lokalu.

9.26. Podatek dochodowy

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

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

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

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

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

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

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

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

9.27. Koszty finansowania zewnętrznego

Kapitalizacji podlegają koszty finansowania zewnętrznego przeznaczonego na sfinansowanie budowy lub wytworzenia środków trwałych lub nieruchomości inwestycyjnych, obejmujące odsetki należne do momentu oddania finansowanego 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,

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

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

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

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 netto na akcję

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

10. Informacje dotyczące segmentów działalności

Każda strategiczna działalność gospodarcza Grupy prowadzona jest w odrębnej spółce zależnej (spółka celowa dedykowana do nieruchomości), jednakże znacząca większość działalności Grupy dotyczy tego samego rynku -ryнку nieruchomości. Grupa nie działa w różnych segmentach branżowych, a jej działalność skupiona jest przede wszystkim na terenie Polski, dlatego też w sprawozdawczości nie wyodrębnia się segmentów branżowych ani segmentów geograficznych.

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2007 roku Grupa sprzedała środki transportu lotniczego i zaprzestała tym samym świadczenia usług ich wynajmu. Przychody osiągnięte z tego tytułu zostały przedstawione w notce 11.1. Wartość statku powietrznego w Spółce dominującej na dzień 31 grudnia 2006 roku wynosiła 23.560 tys. zł, zaś w spółce zależnej Arkady Wrocławskie S.A. wartość statku powietrznego wykazanego w pozycji Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wynosiła 10.108 tys. zł.

Obecnie większość przychodów Grupy stanowią przychody z tytułu najmu powierzchni biurowej i centrum handlowo-usługowe, w związku z czym Grupa nie identyfikuje odrębnych segmentów i w sprawozdaniu nie są prezentowane segmenty działalności. W przyszłości Grupa będzie generować przychody również z innych tytułów (m.in. z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych, obecnie wpłaty na poczet zakupu lokali mieszkaniowych prezentowane są w bilansie jako bierne rozliczenia międzyokresowe przychodów) i wówczas zaprezentuje przychody w podziale na poszczególne segmenty działalności.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

11. Przychody i koszty

11.1. Przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego	29 140	4 746
Przychody z tytułu najmu środków transportu lotniczego	5 016	1 203
Pozostałe	234	6
Przychody ogółem	34 390	5 955

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
W okresie 1 roku	29 947	21 472
W okresie od 1 do 5 lat	122 952	148 131
W okresie powyżej 5 lat	44 361	62 211
	197 260	231 814

11.2. Koszty wg rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
Amortyzacja	2 350	755
Zużycie materiałów i energii	2 201	1 556
Usługi obce	8 642	3 014
Podatki i opłaty	993	625
Wynagrodzenia	8 630	2 584
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 463	712
Pozostałe koszty rodzajowe	4 999	1 547
Razem	32 278	10 793

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
Koszt własny sprzedaży	14 652	3 415
Koszt sprzedaży i dystrybucji	0	0
Koszty ogólnego zarządu	17 626	7 378
Razem	32 278	10 793

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	1 575	295
Amortyzacja środków trwałych	1 485	226
Amortyzacja wartości niematerialnych	90	69
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	0	0
Amortyzacja środków trwałych	0	0
Amortyzacja wartości niematerialnych	0	0
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	775	460
Amortyzacja środków trwałych	767	460
Amortyzacja wartości niematerialnych	8	0

11.4. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
Wynagrodzenia	8 630	2 584
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 071	712
Koszty świadczeń emerytalnych	3	0
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji własnych	3 108	0
Pozostałe świadczenia	281	0
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	13 093	3 296
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	1 916	69
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	0	0
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	11 177	3 227

11.5. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
Przychody z refaktur kosztów	10 805	0
Otrzymane odszkodowania	803	74
Kaucje za wykonanie usług projektowych uległe przepadkowi	0	198
Inne	76	64
Razem	11 684	336

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

11.6. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
Koszty podlegające refakturowaniu	10 783	0
Utworzenie odpisów na należności	343	60
Utworzenie rezerwy na sprawy sporne i sądowe	3 340	0
Utworzenie rezerwy na utratę wartości zakupionych wierzycelności	1 289	0
Inne	1 344	71
Razem	17 099	131

11.7. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
Przychody z tytułu odsetek bankowych	8 878	360
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	14 611	2 606
Inne	30	0
Razem	23 519	2 966

11.8. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
Odsetki od obligacji i pożyczek	7 456	4 101
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	93	0
Utworzenie rezerwy na opłaty związane z wcześniejszą spłatą kredytu	1 502	0
Inne	2 178	504
Razem	11 229	4 605

12. Podatek dochodowy

12.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku i 31 grudnia 2006 roku przedstawiają się następująco:

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
Rachunek zysków i strat		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(6)	(38)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0	0
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(27 183)	894
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	(27 189)	856
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym		
Podatek od niezrealizowanego zysku z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych	(9 329)	(9 329)
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 dnia 31 grudnia 2007 roku i 31 grudnia 2006 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	133 691	(6 370)
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	133 691	(6 370)
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2006: 19%)	26 511	(1 211)
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 710	355
Koszty podwyższenia kapitału ujęte w kapitale własnym obniżające podstawę opodatkowania w rachunku podatkowym bieżącym	(2 249)	0
Różnice między wartością podatkową a bilansową nie przechodzące przez rachunek zysków i strat	1 532	0
Pozostałe	(314)	0
Podatek według efektywnej stawki podatkowej 20% (2006:13%)	27 189	(856)
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	(27 189)	856
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	(27 189)	856

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

12.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Bilans		Rachunek zysków i strat za rok	
	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006	zakończony 31 grudnia 2007	zakończony 31 grudnia 2006
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Przychody przejściowe	(73)	(110)	37	(94)
Rozliczenia międzyokresowe kosztów doprowadzeń do umów najmu	(17)	(183)	166	(183)
Różnice kursowe ujęte w rachunku zysków i strat	(3 193)	(492)	(2 701)	(492)
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych	(23 701)	0	(23 701)	0
Różnica w amortyzacji podatkowej i bilansowej	(7 656)	(1 170)	(6 486)	(1 170)
Rezerwa z tytułu rozliczenia transakcji nabycia aktywów	(9 329)	(9 329)	0	0
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(43 969)	(11 284)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Odpis aktualizujący ST	0	817	(817)	67
Rezerwa na odprawy emerytalne jednostki	8	5	3	5
Rezerwa na urlopy	66	33	33	33
Rezerwa na wynagrodzenia	25	57	(32)	56
Rezerwa na badanie bilansu	25	29	(4)	29
Rezerwa pozostała	954	0	954	0
Naliczone odsetki od wyemitowanych obligacji	248	264	(16)	264
Naliczone odsetki od pożyczek	0	18	(18)	18
Koszty przejściowe pozostałe	34	8	26	8
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	8 083	2 710	5 373	2 353
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	9 443	3 941		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			(27 183)	894

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	2 743	1 986
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(37 269)	(9 329)

Grupa nie ujęła w podatku odroczonym aktywa z tytułu straty podatkowej wykazanej w spółce komandytowej Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o. sp. k. (dawniej Europlan Projekt Gocław sp. z o.o. sp. k.) w kwocie około 228 tys. zł.

13. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	391 913 729	373 698 868
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje	1 000 000	0
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	392 913 729	373 698 868

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
Zysk/Strata netto z działalności kontynuowanej	106 502	(5 514)
Zysk/Strata na działalności zaniechanej	0	0
Zysk/Strata netto	106 502	(5 514)
Zysk/Strata netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia zysku na jedną akcję	106 502	(5 514)
Zysk/Strata netto przypadający na jedną akcję w zł	0,27	(0,08)
Rozwodniony Zysk/Strata netto przypadający na jedną akcję w zł	0,27	-

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

14. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

Rok 2006	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na 1 stycznia 2006 roku	9	11 225	18	77 070	88 322
Zwiększenia stanu – zakup	0	24 859	448	178 952	204 259
Zwiększenia stanu – inne	0	0	0	879	879
Zmniejszenia (sprzedaż, likwidacja, przekazanie)	(9)	(84)	(7)	(4 898)	(4 998)
Przeniesienia na środki trwałe	0	0	0	0	0
Przeniesienia na WN	0	0	0	(17)	(17)
Odpis z tytułu trwałej utraty wartości	0	(509)	0	0	(509)
Przeklasyfikowanie do ŚT przeznaczonych do sprzedaży (*)	0	(10 108)	0	0	(10 108)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	0	(609)	(72)	0	(681)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy skapitalizowany w aktywach	0	0	0	(58)	(58)
Wartość netto na 31 grudnia 2006 roku	0	24 774	387	251 928	277 089
Na dzień 1 stycznia 2006 roku					
Wartość brutto	9	16 271	106	77 070	93 456
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utrąty wartości	0	(5 046)	(88)	0	(5 134)
Wartość netto	9	11 225	18	77 070	88 322
Na dzień 31 grudnia 2006 roku					
Wartość brutto	0	24 858	440	251 928	277 226
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utrąty wartości	0	(84)	(53)	0	(137)
Wartość netto	0	24 774	387	251 928	277 089

(*) Na dzień 31 grudnia 2006 roku jako aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży zaprezentowano samolot, który Grupa zamierzała sprzedać i na dzień bilansowy był przedmiotem negocjacji z potencjalnym nabywcą. Sprzedaży dokonano w maju 2007 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

15. Wartości niematerialne

Rok 2007	Oprogramowanie komputerowe i inne
Wartość netto na 1 stycznia 2007	6
Zwiększenia stanu	0
Transfer ze środków trwałych w budowie	540
Zmniejszenia stanu (sprzedaż, likwidacja, przekazanie)	0
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0
Odpis amortyzacyjny za okres - w koszty	(99)
Na dzień 31 grudnia 2007	447
Na dzień 1 stycznia 2007	
Wartość brutto	104
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(98)
Wartość netto	6
Na dzień 31 grudnia 2007	
Wartość brutto	640
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(193)
Wartość netto	447
Rok 2006	
Oprogramowanie komputerowe i inne	
Wartość netto na 1 stycznia 2006 roku	14
Zwiększenia stanu	76
Zmniejszenia stanu - sprzedaż, likwidacja, przekazanie	(6)
Przypisane do działalności zaniechanej	0
Nabycie jednostki zależnej	0
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy-w koszty	(69)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy-skapitalizowany	(9)
Na dzień 31 grudnia 2006 roku	6
Na dzień 1 stycznia 2006 roku	
Wartość brutto	57
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(43)
Wartość netto	14

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

Na dzień 31 grudnia 2006 roku

Wartość brutto	47
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(41)
Wartość netto	6

16. Nabycia udziałów oraz aktywów

Nabycia udziałów

W lutym 2007 roku LC Corp S.A. nabyła udziały kolejnych spółek deweloperskich: Bratislavia Residence sp. z o.o. i Łódź Residence sp. z o.o., które będą realizować mieszkaniowe projekty deweloperskie:

Vratislavia Residence sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śl. 2-4; zarejestrowana w KRS 08 lutego 2007 roku jest spółką, która została zawiązana w celu realizacji i zarządzania projektem deweloperskim Vratislavia Residence. Udział LC Corp S.A. w jej kapitale zakładowym wynosi 100%.

Łódź Residence sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Powstańców Śl. 2-4, zarejestrowana w KRS 27 lutego 2007 roku jest spółką, która została założona w celu realizacji i zarządzania projektem deweloperskim Łódź Residence. Udział LC Corp S.A. w jej kapitale zakładowym wynosi 48%. W dniu 01 marca 2007 roku LC Corp S.A. zawarła z Leszkiem Czarneckim umowę zmienioną aneksem w dniu 31 maja 2007 roku na mocy której Spółka oraz Leszek Czarnecki, jako wspólnicy spółki Łódź Residence sp. z o.o. posiadający łącznie 100% udziałów, zobowiązali się m. in. do podwyższenia kapitału zakładowego Łódź Residence sp. z o.o., przy czym wszystkie nowoutworzone udziały ma objąć LC Corp S.A..

W dniu 27 lipca 2007 roku spółka LC Corp S.A. odkupiła od Leszka Czarneckiego za cenę równą ich wartości nominalnej pozostałe udziały. Na datę bilansową spółka LC Corp S.A. posiadała 100% udziałów tej spółki.

W dniu 27 lipca 2007 roku LC Corp S.A. jako jedyny wspólnik zawarł umowę spółki Gdańsk Residence Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, z kapitałem zakładowym w kwocie 50 tys. zł. Na datę bilansową zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki zależnej wynosił 50 tys. zł, a spółka LC Corp S.A. posiadała 100% udziałów tej spółki.

W dniu 27 lipca 2007 roku LC Corp S.A. jako jedyny wspólnik zawarł umowę spółki Warszawa Projekt V Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, z kapitałem zakładowym w kwocie 50 tys. zł. Na datę bilansową zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki zależnej wynosił 50 tys. zł, a spółka LC Corp S.A. posiadała 100% udziałów tej spółki.

W dniu 10 sierpnia 2007 roku LC Corp S.A. jako jedyny wspólnik zawarł umowę spółki LC Corp Stabłowice Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, z kapitałem zakładowym w kwocie 50 tys. zł. Na datę bilansową zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki zależnej wynosił 50 tys. zł, a spółka LC Corp S.A. posiadała 100% udziałów tej spółki.

W dniu 10 sierpnia 2007 roku LC Corp S.A. jako jedyny wspólnik zawarł umowę spółki LC Corp Pustynna Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, z kapitałem zakładowym w kwocie 50 tys. zł. Na datę bilansową zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki zależnej wynosił 50 tys. zł, a spółka LC Corp S.A. posiadała 100% udziałów tej spółki.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

Nabycia aktywów

W maju 2007 roku LC Corp S.A. nabyła udziały pięciu spółek prowadzących działalność deweloperską tj:

Europlan Projekt Goćław sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy. ul. Ostrobramskiej 75 C/60, zarejestrowana w KRS 08 sierpnia 2005 roku jest spółką, która została zawiązana w celu realizacji i zarządzania projektem deweloperskim Osiedle Przy Promenadzie. Udział LC Corp S.A. w jej kapitale zakładowym wynosi 100 %.

Europlan Projekt II sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy. ul. Ostrobramskiej 75 C/60, zarejestrowana w KRS 12 maja 2006 roku jest spółką, która została zawiązana w celu realizacji i zarządzania projektem deweloperskim Crown Apartments. Udział LC Corp S.A. w jej kapitale zakładowym wynosi 100 %.

Europlan Projekt III sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy. ul. Ostrobramskiej 75 C/60, zarejestrowana w KRS 08 grudnia 2006 roku jest spółką, która została zawiązana w celu realizacji i zarządzania projektem deweloperskim Rezydencja Kaliska. Udział LC Corp S.A. w jej kapitale zakładowym wynosi 100 %.

Europlan Projekt IV sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy. ul. Ostrobramskiej 75 C/60, zarejestrowana w KRS 08 marca 2007 roku jest spółką, która została zawiązana w celu realizacji i zarządzania projektem deweloperskim Osiedle Zielony Złocień. Udział LC Corp S.A. w jej kapitale zakładowym wynosi 100 %.

Europlan Projekt Goćław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Ostrobramskiej 75 C/60, zarejestrowana w KRS 11 października 2005 roku jest spółką, która została zawiązana w celu realizacji i zarządzania projektem deweloperskim Osiedle Przy Promenadzie. Europlan Projekt Goćław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jest w 100% (bezpośrednio i pośrednio przez Europlan Projekt Goćław sp. z o.o.) kontrolowana przez LC Corp S.A.

Wyżej wymienione spółki stanowią wyłącznie jednostki specjalnego przeznaczenia, które nie spełniają definicji przedsięwzięcia wg MSSF 3 i w związku z tym transakcje dotyczące tych jednostek z punktu widzenia sprawozdania finansowego zostały potraktowane jako rozliczenie transakcji dotyczących składnika aktywów a nie przedsięwzięcia.

17. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2007 roku nieruchomość inwestycyjna w Grupie dotyczy centrum handlowo- biurowego Arkady Wrocławskie wycenianej według wartości godziwej. Wyceny dokonał profesjonalny rzeczoznawca nieruchomości. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną. Podejście dochodowe oraz metoda inwestycyjna opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości uzależniona jest od dochodu w postaci czynszu, jaki można uzyskać z nieruchomości. Dochód z nieruchomości może wynikać z umów najmu lub, w przypadku wolnych powierzchni z analizy rynkowych stawek najmu. Po oszacowaniu wartości czynszu wartość jest liczona jako stosunek dochodu z nieruchomości do stopy zwrotu z inwestycji. Stopa zwrotu, znana jako stopa kapitalizacji, jest określona na podstawie analizy podobnych transakcji na rynku i zależy od ryzyka, jakie związane jest z daną inwestycją.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

Na dzień bilansowy wartość godziwa wynosiła 489.373 tys. zł (136,6 mln EUR).

	2007	2006
Na dzień 1 stycznia	0	0
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej ze środków trwałych własnych w budowie	364 632	0
Przeszacowanie do wartości godziwej	124 741	0
Na dzień 31 grudnia	489 373	0

18. Świadczenia pracownicze

18.1. Programy akcji pracowniczych

W dniu 23 marca 2007 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki dominującej podjęło uchwałę w sprawie utworzenia programu motywacyjnego dla kadry menedżerskiej Grupy, kluczowej dla realizacji strategii Grupy.

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 Akcje Serii I.

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

- 1.000.0000 akcji zwykłych serii I o wartości 1 PLN każda.

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

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

31 grudnia 2007

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

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

19. Zapasy

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Materiały i towary	9 018	0
Produkcja w toku	665 647	152 564
Produkty gotowe	0	0
Zapasy ogółem	674 665	152 564

Na dzień 31 grudnia 2007 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 5.877 tys. zł (w 2006 roku nie było kosztów finansowania zewnętrznego kapitalizowanych w zapasach).

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Należności z tytułu dostaw i usług	6 580	432
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	60 885	10 265
Pozostałe należności od osób trzecich	10 460	38
Należności ogółem (netto)	77 925	10 735
Odpis aktualizujący należności	(349)	(60)
Należności brutto	78 274	10 795

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
Na początek okresu	60	0
Zwiększenie	343	60
Wykorzystanie	(54)	0
Odpisanie niewykorzystanych kwot	0	0
Korekta dotycząca stopy dyskontowej	0	0
Na koniec okresu	349	60

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2007 roku i 31 grudnia 2006 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 2007 roku	6 580	1 914	1 791	778	1 480	617
31 grudnia 2006 roku	432	384	48	0	0	0

21. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Czynsze zapłacone z góry	393	429
Ubezpieczenia	1 418	0
Długoterminowe	1 811	429
Czynsze zapłacone z góry	36	37
Ubezpieczenia	814	280
Inne (prenumeraty, abonamenty)	171	9
Krótkoterminowe	1 021	326

22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Środki pieniężne w banku i w kasie	10 870	3 233
Lokaty krótkoterminowe	209 838	54 193
	220 708	57 426

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

23. Objąsnienia do rachunku przepływów pieniężnych

23.1. Inne korekty

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Przeszacowanie wartości nabytego aktywa	0	49 101
Zwiększenie odpisu aktualizującego środek trwały	0	509
Zwiększenie zobowiązania na koszty doprowadzeń do umów najmu	0	(790)
Korekta wyników nabytych spółek zależnych	(1 356)	0
Korekty bilansu otwarcia związane z nabyciem spółek zależnych	95 675	0
Zobowiązanie z tytułu rozliczenia kosztów budowy	(3 394)	0
Rekalasyfikacja nakładów z zapasów na środki trwałe w budowie	(62 875)	0
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	(124 741)	0
Wycena opcji menedżerskich	3 108	0
Pozostałe	73	0
Inne korekty	(93 510)	48 820

23.2. Wydatki na aktywa finansowe

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Nabycie udziałów i praw w Grupie Europlan	27 735	0
Nabycie wierzytelności w Grupie Europlan	30 691	0
Nabycie udziałów w Vratislavia Residence Sp. z o.o. i Łódź Residence Sp. z o.o.	76	0
Wydatki na aktywa finansowe	58 502	0

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

24. Kapitały

24.1. Kapitał podstawowy

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 złoty każda	500	500
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 złoty każda	113 700	113 700
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 453	1 453
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 472	1 472
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda	32 000	32 000
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda	102 000	0
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000	0
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433	0
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000	0
	446 558	149 125

	Ilość w szt.	Wartość w tysiącach złotych
Akcje zwykłe wyemitowane, zarejestrowane i w pełni opłacone spółki LC Corp S.A.		
Na dzień 1 stycznia 2007 roku	149 124 564	149 125
Wyemitowane w dniu 22 grudnia 2006 roku w zamian za gotówkę*	102 000 000	102 000
Wyemitowane w dniu 06 lutego 2007 roku w zamian za gotówkę*	80 000 000	80 000
Wyemitowane w dniu 16 kwietnia 2007 roku w zamian za gotówkę*	58 433 747	58 433
Wyemitowane w dniu 15 marca 2007 roku w zamian za gotówkę**	57 000 000	57 000
Na dzień 31 grudnia 2007 roku	446 558 311	446 558

*daty podjęcia uchwał przez WZA o założenia spółki lub odpowiednio o podwyższeniu kapitału

** data podjęcia uchwały przez WZA o podwyższeniu kapitału zmienionej następnie przez uchwałę WZA z dnia 16 kwietnia 2007 roku (zmiana nr serii akcji z H ma J)

Wartość nominalna akcji

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

Prawa akcjonariuszy

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

Akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 31 grudnia 2007 roku akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio*	226.354.564	226.354.564	50,68%	50,68%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	211.929.000	211.929.000	47,45%	47,45%
ING Nationale-Nederlanden Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	27.000.000	27.000.000	6,05%	6,05%
Commercial Union Powszechnie Towarzystwo Emerytalne BPH CU WBK S.A	25.000.000	25.000.000	5,60%	5,60%

* Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.424.564 akcji stanowiących 3,23% kapitału zakładowego i 3,23% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 211.930.000 akcji stanowiących 47,45% kapitału zakładowego i 47,45% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 211.929.000 akcji stanowiących 47,45% kapitału zakładowego i 47,45% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka RB Investcom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu posiadająca 1.000 akcji stanowiących 0,0002% kapitału zakładowego i 0,0002% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.

Na dzień 31 grudnia 2006 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*	146.123.564	146.123.564	100%	100%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	134.699.000	134.699.000	90,33%	90,33%

24.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy na dzień 31 grudnia 2007 roku wynosi 302.659 tys. zł. Został on utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną wyemitowanych akcji jednostki dominującej w kwocie 321.452 tys. zł, która została pomniejszona o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego w kwocie 13.157 tys. zł oraz na pokrycie straty jednostki dominującej z 2006 roku w kwocie 1.319 tys. zł. Pozostała część w kwocie minus 14.376 tys. zł powstała w wyniku nabycia spółek zależnych w 2006 roku (ujętych metodą łączenia udziałów) z różnicy powstałej na sumowaniu aktywów i zobowiązań tych spółek oraz eliminacją wartości ich udziałów w księgach spółki dominującej, zaś w kwocie 10.059 tys. zł stanowi kapitał zapasowy spółek zależnych.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

24.3. Pozostałe kapitały rezerwowe

Pozostałe kapitały rezerwowe na dzień 31 grudnia 2007 roku w kwocie 39.771 tys. zł zostały utworzone w wyniku rozliczenia w wartości godziwej aportu nieruchomości gruntowej we Wrocławiu (Poltegor).

24.4. Pozostałe kapitały

Inne kapitały na dzień 31 grudnia 2007 roku w kwocie 3.108 tys. zł zostały utworzone w wyniku wyceny wartości godziwej opcji menadżerskich.

25. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	Termin spłaty	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Długoterminowe			
Kredyt bankowy w PLN (cz. długoterminowa)	28-02-2009	12 700	0
Kredyt bankowy w PLN (cz. długoterminowa)	30-09-2009	94 000	0
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa)	31-12-2016	198 184	128 834
Obligacje zerokuponowe imienne	29-12-2015	0	14 466
		304 884	143 300
Krótkoterminowe			
Pożyczka	-	0	622
Pożyczka	-	0	1 971
Kredyt bankowy w PLN (cz. krótkoterminowa)	31-10-2008	10 500	0
Kredyt bankowy w PLN (cz. krótkoterminowa)	31-08-2008	18 886	0
Kredyt bankowy w PLN (cz. krótkoterminowa)	02-01-2008	499	0
Kredyt bankowy w PLN	-	0	4 685
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa)	31-12-2008	12 007	3 557
Obligacje zerokuponowe imienne	-	0	25 924
Program Obligacji	18-03-2008	129 245	0
		171 137	36 759

Średnie ważone oprocentowanie kredytów i obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku wyniosło 6,6%. Średnie ważone oprocentowanie pożyczek i obligacji w roku 2006 wyniosło 6,2 %.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

26. Rezerwy

Grupa wypłacać będzie pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. W związku z tym Grupa na podstawie wyceny dokonanej przez profesjonalną firmę aktuarialną tworzy rezerwę na wartość bieżącą zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych, a także na zobowiązania z tytułu odprawy rentowej bądź pośmiertnej.

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

	2007	2006
Na dzień 1 stycznia	26	0
Utworzenie rezerwy	4 864	26
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0
Rozwiązanie rezerwy	3	0
Na dzień 31 grudnia	4 887	26
	2007	2006
Rezerwy wg tytułów		
Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne	27	26
Na sprawy sporne i sądowe	3 340	0
Na opłaty związane z wcześniejszą spłatą kredytu	1 520	0
Na dzień 31 grudnia	4 887	26
Długoterminowe	26	24
Krótkoterminowe	4 861	2

Główne założenia przyjęte przez aktuarusza na dzień bilansowy 31 grudnia 2007 roku i 31 grudnia 2006 roku do wyliczenia kwoty zobowiązania są następujące:

	2007	2006
Techniczna stopa dyskonta (%)	5%	4%
Prawdopodobieństwo przejścia na rentę (w promilach)	2,5	2,5
Mobilność	1	1
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	10% w 2008 , 5% w kolejnych	5%

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

27. Zobowiązania

27.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	22 220	18 253
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	422	177
Zobowiązania z tytułu kaucji	12 516	5 892
Inne zobowiązania	2 486	109
	37 644	24 431
Długoterminowe	7 923	0
Krótkoterminowe	29 721	24 431

Poniżej przedstawiono analizę zapadalności zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2007 roku i 31 grudnia 2006 roku.

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
do 1 roku	29 721	24 431
powyżej 1 roku do 5 lat	5 970	0
powyżej 5 lat	1 953	0
	37 644	24 431

27.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy

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

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
W okresie 1 roku	968	992
W okresie od 1 do 5 lat	4 839	4 839
W okresie powyżej 5 lat	20 244	21 212
	26 051	27 043

27.3. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2007 roku Grupa nie posiadała zobowiązań warunkowych.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

27.4. Zobowiązania inwestycyjne

W roku 2008 Grupa planuje ponieść nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i nieruchomości inwestycyjne w kwocie około ok. 600 milionów złotych.

27.5. Sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2007 roku toczą się następujące postępowania sądowe, których stroną jest spółka zależna od Emitenta - Arkady Wrocławskie S.A.:

W sprawie z powództwa Janusza Brysia zawisłej przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, wartość przedmiotu sporu 24.400 PLN. W sprawie wniesiono sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W sprawie z powództwa Janusza Brysia zawisłej przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, wartość przedmiotu sporu 3.660 PLN. W sprawie wniesiono sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W sprawie z powództwa Janusza Brysia zawisłej przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, wartość przedmiotu sporu 32.000 PLN. W sprawie wniesiono sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W sprawie z powództwa Decus Sp. z o.o. zawisłej przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu, wartość przedmiotu sporu 660.000 PLN.

W sprawie z powództwa Arkady Wrocławskie S.A. przeciwko Januszowi Bryś zawisłej przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu, wartość przedmiotu sporu 345.600 zł. W sprawie nie odbyła się jeszcze żadna rozprawa.

28. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Zobowiązania z tytułu kosztów doprowadzeń do umów najmu	0	1 947
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	128	298
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	351	174
Zobowiązanie z tytułu badania bilansu	131	150
Zobowiązanie z tytułu wypłaty odszkodowania	0	3 500
Inne	37	0
Rozliczenia międzyokresowe bierne	647	6 069
Przychody przyszłych okresów dotyczące najmu	142	0
Przychody przyszłych okresów dotyczące sprzedaży mieszkań	82 799	0
Przychody przyszłych okresów	82 941	0

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku oraz 31 grudnia 2006 roku:

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

Podmiot powiązany		Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze							
LC Corp B.V.	2006	-	-	-	14 466	-	513
Leszek Czarniecki	2006	5 596	129	-	-	-	301
RB Investcom Sp. z o.o.	2006	-	-	-	2 593	-	123
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy							
RB Computer Sp. z o.o.	2006	-	124	-	5	-	-
RB Export S.A.	2006	128	-	-	-	-	-
Getin Holding S.A.	2006	425	-	42	-	-	-
Getin Leasing S.A.	2006	113	29	-	-	-	-
Getin Bank S.A.	2006	192	1 487	5	44 569	358	-
Getin Raty S.A.	2006	49	-	1	-	-	-
TU Europa S.A.	2006	-	74	-	25 924	-	1 438
Powszechny Dom Kredytowy	2006	95	-	-	-	-	-
Z-d Techniki Konstrukcyjnej Waldemar Czarniecki	2006	-	2 824	-	-	-	-

29.1. Jednostka dominująca dla Grupy

LC Corp B.V.

W roku zakończonych 31 grudnia 2007 roku wystąpiły transakcje pomiędzy Grupą a LC Corp B.V.:

- W roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku dokonano refakturowania kosztów związanych z IPO części przypadających na spółkę LC Corp B.V. na kwotę netto 7,4 mln PLN, sprzedaży pozostałych usług 1,7 mln PLN oraz sprzedaży akcji w spółce JML za kwotę 0,3 mln PLN.

Leszek Czarniecki

Leszek Czarniecki jest właścicielem bezpośrednio 3,23% akcji LC Corp S.A. i jednocześnie właścicielem 100% akcji spółki LC Corp B.V, która posiada 47,45% akcji LC Corp S.A.

- W okresie zakończonym 31 grudnia 2007 roku dokonano sprzedaży usług związanych głównie wynajmem samolotu za kwotę netto 712 tys. PLN.

29.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 346	465
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	124	0
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej za wyjątkiem Zarządu i Rady Nadzorczej	1 470	465

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

29.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
Zarząd - wynagrodzenia	2 614	771
Zarząd - świadczenia w formie akcji własnych	2 465	0
Zarząd (jednostki zależne) – wynagrodzenia	326	108
Zarząd (jednostki zależne) - świadczenia w formie akcji własnych	83	0
Rada Nadzorcza - wynagrodzenia	99	0
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	310	0
Razem	5 897	879

30. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

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

30.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez indeksację przychodów z najmu.

30.2. Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe, które powstanie w momencie obsługi kredytu walutowego będzie zminimalizowane przez pobieranie czynszów z najmu indeksowanych do waluty kredytu finansującego inwestycję. Różnice czasowe pomiędzy fakturowaniem a spłatą kredytu będą minimalizowane przez zastosowanie transakcji typu forward.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto (w związku ze zmianą wartości godziwej aktywów i zobowiązań pieniężnych) oraz kapitału własnego Grupy (z tytułu zmiany wartości godziwej kontraktów terminowych typu forward i zabezpieczeń inwestycji netto) na racjonalnie możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników.

	Wzrost/ spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy brutto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
	+ 0,02	1 559	1 559
31 grudnia 2007 - EUR	- 0,02	(1 559)	(1 559)
	+ 0,02	(560)	(560)
31 grudnia 2006 - EUR	- 0,02	560	560

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

30.3. Ryzyko kredytowe

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

Należności z umów najmu zabezpieczane są przez gwarancje bankowe lub kaucje.

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

30.4. Ryzyko związane z płynnością

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

31. Instrumenty finansowe

31.1. Wartości godziwe

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

	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
Środki pieniężne	220 708	57 426	220 708	57 426
Pożyczki udzielone i należności				
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	77 925	10 735	77 925	10 735
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	37 644	24 431	37 644	24 431
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki:				
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	346 776	137 076	346 776	137 076
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg stałej stopy procentowej	129 245	42 983	129 245	41 419

Znaczna część informacji, na podstawie których szacowana jest wartość godziwa, ma charakter wysoce subiektywny i wynika z indywidualnej oceny, w związku z czym może nie być dokładna. Ponieważ wartość godziwa szacowana jest na dzień bilansowy, kwoty, które zostaną faktycznie zrealizowane lub zapłacone

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

w momencie zapadalności lub wymagalności poszczególnych instrumentów mogą się od niej w znacznym stopniu różnić.

31.2. Ryzyko stopy procentowej

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

Rok zakończony 31 grudnia 2007 roku

Oprocentowanie stałe [PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje zerokuponowe	129 245	0	0	0	0	0	129 245
	129 245	0	0	0	0	0	129 245

Oprocentowanie zmienne [PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Kredyt bankowy w PLN	10 500	12 700	-	-	-	-	23 200
Kredyt bankowy w PLN	18 886	-	-	-	-	-	18 886
Kredyt bankowy w PLN	499	94 000	-	-	-	-	94 499
Kredyt bankowy w EUR	12 007	12 562	13 142	13 749	14 384	144 347	210 191
	41 892	119 262	13 142	13 749	14 384	144 347	346 776

31.3. Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2007 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

- hipoteka zwykła – łącznie dla prowadzonych projektów - do kwoty 393.995 tys. PLN
- hipoteka kaucyjna – łącznie dla prowadzonych projektów - do kwoty 134.897 tys. PLN
- zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez LC Corp S.A. – do wysokości 120.600 tys. EUR
- zastaw na udziałach w Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. (dawniej Europlan Projekt IV sp. z o.o.)
- zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych – do wysokości 120.600 tys. EUR
- cesje praw z umów najmu, ubezpieczeń i gwarancji z umów z wykonawcami w ramach poszczególnych projektów deweloperskich.

32. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

31 grudnia 2007 roku i do 31 grudnia 2006 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 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
Oprocentowane finansowanie zewnętrzne	476 021	180 059
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	37 644	24 431
A. Zadłużenie netto	513 665	204 490
B. Kapitał własny	897 570	290 877
Wskaźnik dźwigni (A/B)	0,6	0,7

33. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku i 31 grudnia 2006 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Rok zakończony 31 grudnia 2006
Zarząd jednostki dominującej	3,6	2,6
Zarządy jednostek z Grupy (*)	1,7	0,8 (*)
Administracja	53,5	23,8
Dział sprzedaży	5,0	0
Pozostali	1,0	0
Razem	64,8	27,2

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

34. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

1. W dniu 17 stycznia 2008 roku jednostka zależna od LC Corp S.A. – LC Corp Stabłowice Sp. z o.o., zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Katowicach przy Al. Roździeńskiego o powierzchni 0,9938 ha, za łączną cenę netto 79.900.000,00 zł.
2. W dniu 21 stycznia 2008 roku LC Corp S.A. udzielił pożyczki podporządkowanej spółce Warszawa Projekt V Sp. z o.o. na warunkach rynkowych, przeznaczonej na zakup nieruchomości o których mowa w pkt. 3 poniżej.
3. W dniu 21 stycznia 2008 roku jednostka zależna od Emitenta – Warszawa Projekt V sp. z o.o., zawarła umowy nabycia nieruchomości składających się z 53 działek o łącznej powierzchni 10,6217 ha

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

- położonych w Gdańsku w obrębie Łostowice za łączną cenę netto 43.600.000,00 zł (brutto 53.192.000,00 zł). Na nabytej nieruchomości ma być realizowany projekt inwestycji w postaci budowy osiedla mieszkaniowego.
4. W dniu 21 stycznia 2008 roku LC Corp S.A. udzielił pożyczki podporządkowanej spółce Europlan Projekt III Sp. z o.o. (obecnie Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.) na warunkach rynkowych, przeznaczonej na realizację prowadzonej przez tą spółkę inwestycji w Warszawie przy ulicach Kaliskiej i Niemcewicza (na granicy dzielnic Śródmieście i Ochota).
 5. W dniu 6 lutego 2008 roku LC Corp S.A. zawarła ze spółką Łódź Pustynna Sp. z o.o. umowę cesji wszelkich praw i obowiązków wynikających z przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pustynnej która została zawarta przez LC Corp S.A. z podmiotem niepowiązanym w dniu 8 sierpnia 2007 roku. Cena za jaką nastąpiło przeniesienia wszystkich praw i obowiązków dotyczących wskazanej wyżej umowy została określona na 9.000.000 zł netto.
 6. W dniu 14 lutego 2008 roku LC Corp S.A. udzielił pożyczki podporządkowanej spółce Bratislavia Residence Sp. z o.o. na warunkach rynkowych, przeznaczonej na realizację prowadzonej przez tą spółkę inwestycji budowlanej w miejscowości Malin (Gm. Wisznia Mała).
 7. W dniu 28 lutego 2008 roku LC Corp S.A. udzielił pożyczki podporządkowanej spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. na warunkach rynkowych, przeznaczonej na realizację prowadzonej przez tą spółkę inwestycji budowlanej w Warszawie.
 8. W dniu 28 lutego 2008 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z konsorcjum banków, w skład którego wchodzi ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach, ING Bank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Kredyt Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, umowę kredytu bankowego w kwocie 61.000.000,00 euro, przeznaczonego na refinansowanie poniesionych nakładów związanych z realizacją inwestycji Arkady Wrocławskie w tym na zrefinansowanie istniejącego zobowiązania kredytowego. Umowa została zawarta na warunkach rynkowych.
 9. W dniu 29 lutego 2008 roku Arkady Wrocławskie S.A., złożyła zawiadomienie o wcześniejszej całkowitej spłacie kredytu konsorcjalnego zawartego w dniu 18 maja 2006 roku z Getin Bank S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A. oraz Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. Zawiadomienie zostało złożone w związku z zawarciem w dniu 28 lutego 2008 roku umowy kredytowej.
 10. Z dniem 5 marca 2008 roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym zostało wprowadzonych 1.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii I spółki LC Corp S.A. w związku z czym nastąpiła zmiana wysokości i struktury kapitału zakładowego emitenta. Nowa wysokość kapitału zakładowego to 447.558.311 zł.
 11. W dniu 7 marca 2008 roku Emitent złożył oświadczenie o przystąpieniu do spółki Łódź Pustynna Sp. z o.o. i objęciu w jej podwyższonym kapitale 7.950 (siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt) nowych udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy udział o łącznej wartości 7.950.000 zł w zamian za wkłady pieniężne. Po dokonaniu rejestracji kapitał zakładowy Łódź Pustynna Sp. z o.o. wynosił będzie 8.000.000 zł i dzielił się będzie na 8.000 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy udział. Emitent po rejestracji podwyższenia kapitału posiadał będzie 7.950 udziałów Łódź Pustynna Sp. z o.o. stanowiących 99,37 % kapitału zakładowego i uprawniających do 99,37 % (tj. 7.950) głosów na Zgromadzeniu Wspólników tej spółki. Po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Łódź Pustynna Sp. z o.o. stanie się podmiotem zależnym od Emitenta.
 12. W dniu 7 marca 2008 roku LC Corp S.A. udzielił pożyczki podporządkowanej spółce Łódź Pustynna Sp. z o.o. na warunkach rynkowych, przeznaczonej na sfinansowanie zakupu przez tą spółkę nieruchomości w Łodzi.
-

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
(w tysiącach złotych)

13. W dniu 7 marca 2008 roku LC Corp S.A. zawarł ze spółką zależną Warszawa Projekt V Sp. z o.o. aneks do umowy pożyczki zawartej w dniu 21 stycznia 2008 roku na podstawie którego została zwiększona kwota udzielonej pożyczki, przeznaczonej na realizację prowadzonej przez tą spółkę inwestycji budowlanej w Gdańsku.
14. Sąd Rejestrowy w dniu 11 marca 2008 r. dokonał wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu rejestrowego na rzecz ING Bank Śląski S.A., ING Bank Hipoteczny S.A. oraz Kredyt Bank S.A. na wszystkich akcjach (113.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda) w spółce Arkady Wrocławskie S.A., będących własnością LC Corp S.A. Zastaw stanowi zabezpieczenie udzielonego spółce Arkady Wrocławskie S.A. kredytu bankowego.
15. W dniu 28 marca 2008 roku nastąpiła rejestracja nowej wysokości kapitału zakładowego Spółki Łódź Pustynna Sp. z o.o. dokonana w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego poprzez przystąpienie do spółki i objęcie nowych udziałów przez LC Corp S.A. co nastąpiło w dniu 7 marca 2008 roku. Aktualna wysokość kapitału zakładowego spółki Łódź Pustynna Sp. z o.o. wynosi 8.000.000 zł. W dniu 31 marca 2008 roku nastąpiło nabycie przez LC Corp S.A. pozostałych 50 udziałów od pana Leszka Czarneckiego. W związku z powyższym LC Corp S.A. stała się jedynym wspólnikiem spółki i posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów.
16. W dniu 1 kwietnia 2008 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. w kwocie 20.000.000 zł na warunkach rynkowych, przeznaczonej na bieżącą działalność gospodarczą związaną z prowadzoną inwestycją.

.....
Prezes Konrad Dubelski

.....
Główny Księgowy Lidia Kotowska

.....
Wiceprezes Waldemar Horbacki

.....
Wiceprezes Dariusz Karwacki

Wrocław, dnia 04 kwietnia 2008 roku