



LC CORP S.A.

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

Bilans.....	5
Rachunek zysków i strat.....	6
Rachunek przepływów pieniężnych.....	7
Sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych.....	9
Zasady (polityka) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające.....	11
1. Informacje ogólne	11
2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
3. Skład Zarządu Spółki	11
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	12
5. Inwestycje Spółki	12
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	13
7. Podstawa sporządzenia.....	14
7.1. Oświadczenie o zgodności	14
7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego	14
8. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	14
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	15
10. Istotne zasady rachunkowości	16
10.1. Środki trwałe	16
10.2. Środki trwałe w budowie	17
10.3. Nieruchomości inwestycyjne.....	18
10.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	18
10.5. Wartość firmy.....	19
10.6. Wartości niematerialne	19
10.7. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych.....	20
10.8. Zapasy.....	20
10.9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21
10.10. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	21
10.11. Aktywa finansowe.....	21
10.12. Wbudowane instrumenty pochodne	22
10.13. Instrumenty zabezpieczające	23
10.14. Zobowiązania finansowe	24
10.15. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	24
10.16. Rezerwy.....	24
10.17. Odprawy emerytalne	24
10.18. Płatności w formie akcji własnych.....	25
10.19. Udziały (akcje) własne.....	26
10.20. Kapitały własne oraz kapitał zapasowy	26
10.21. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych	26
10.22. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych	26
10.23. Przychody.....	26
10.24. Sprzedaż towarów i produktów	26
10.25. Podatek dochodowy	27
10.26. Koszty finansowania zewnętrznego.....	28

10.27. Czynne rozliczenia międzyokresowe	28
10.28. Bienne rozliczenia międzyokresowe.....	28
10.29. Zysk netto na akcję.....	28
11. Informacje dotyczące segmentów działalności	29
12. Przychody i koszty	29
12.1. Przychody.....	29
12.2. Koszty wg rodzaju	29
12.3. Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat	30
12.4. Koszty świadczeń pracowniczych.....	30
12.5. Pozostałe przychody operacyjne	31
12.6. Pozostałe koszty operacyjne	31
12.7. Przychody finansowe.....	31
12.8. Koszty finansowe.....	31
13. Podatek dochodowy.....	31
13.1. Obciążenie podatkowe	32
13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	32
13.3. Odroczony podatek dochodowy	33
14. Zysk przypadający na jedną akcję	34
15. Rzeczowe aktywa trwałe.....	35
16. Wartości niematerialne	37
17. Należności długoterminowe	38
18. Inwestycje długoterminowe	38
19. Świadczenia pracownicze.....	39
19.1. Programy akcji pracowniczych	39
20. Zaliczki na poczet zakupu gruntu.....	40
21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	40
22. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)	41
23. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	41
24. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych.....	41
25. Kapitały	42
25.1. Kapitał podstawowy	42
25.2. Kapitał zapasowy.....	43
25.3. Inne kapitały	43
26. Oprocentowane pożyczki i obligacje	44
27. Rezerwy.....	44
28. Zobowiązania.....	45
28.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	45
28.2. Zobowiązania warunkowe	45
28.3. Zobowiązania inwestycyjne	45
28.4. Sprawy sądowe	45
29. Rozliczenia międzyokresowe bienne oraz przychody przyszłych okresów.....	46
30. Transakcje z podmiotami powiązanymi	46
30.1. Jednostka dominująca dla Spółki	47
30.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki	48
30.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	48
31. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	48
31.1. Ryzyko stopy procentowej.....	48

31.2. Ryzyko walutowe	49
31.3. Ryzyko kredytowe	49
31.4. Ryzyko związane z płynnością	49
32. Instrumenty finansowe	49
32.1. Wartości godziwe	49
32.2. Ryzyko stopy procentowej	50
32.3. Zabezpieczenia	51
33. Zarządzanie kapitałem	51
34. Struktura zatrudnienia	52
35. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	52

BILANS
na dzień 31 grudnia 2007 roku

(w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		686 071	252 091
1. Wartości niematerialne	16	426	0
2. Rzeczowe aktywa trwałe	15	2 026	24 990
2.1. Środki trwałe		1 352	24 823
2.2. Środki trwałe w budowie		674	167
3. Należności długoterminowe	17	253 852	0
4. Inwestycje długoterminowe	18	428 211	226 833
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	1 556	268
B. Aktywa obrotowe		208 153	39 384
1. Zaliczki na poczet zakupu gruntu	20	9 018	0
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	5 675	977
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		146	68
4. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	23	193 163	38 154
5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22	151	185
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		894 224	291 475
Pasywa			
A. Kapitał własny		758 471	256 451
1. Kapitał podstawowy	25.1	446 558	149 125
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0	0
3. Kapitał zapasowy	25.2	306 976	6 645
4. Pozostałe kapitały rezerwowe		0	0
5. Pozostałe kapitały	25.3	3 108	102 000
6. Zyski zatrzymane/Niepokryte straty		1 829	(1 319)
B. Zobowiązania długoterminowe		22	24
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe		0	0
2. Rezerwy	27	22	24
3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0	0
C. Zobowiązania krótkoterminowe		135 731	35 000
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	26	129 245	26 546
2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	28.1	6 129	7 829
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0	0
4. Rezerwy	27	2	2
5. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	29	355	623
Pasywa razem		894 224	291 475

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 53 stanowią jego integralną część

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku

(w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży	12.1	12 333	3 964
Przychody ze sprzedaży usług		12 333	3 964
Koszt własny sprzedaży	12.2	(10 622)	(3 468)
Zysk brutto ze sprzedaży		1 711	496
Zysk (strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		4	0
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych		0	0
Koszt sprzedaży i dystrybucji		0	0
Koszty ogólnego zarządu	12.2	(9 472)	(1 153)
Pozostałe przychody operacyjne	12.5	8 069	8
Pozostałe koszty operacyjne	12.6	(7 587)	(8)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(7 275)	(657)
Przychody finansowe	12.7	10 911	74
Koszty finansowe	12.8	(3 095)	(995)
Zysk (strata) brutto		541	(1 578)
Podatek dochodowy	13.1	1 288	259
Zysk netto z działalności gospodarczej		1 829	(1 319)
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		1 829	(1 319)

Zysk/strata na jedną akcję

- podstawowy z zysku za rok obrotowy w zł
- rozwodniony z zysku za rok obrotowy w zł

14

0,00	(0,02)
0,00	-

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku

(w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/Strata brutto		541	(1 578)
II. Korekty razem		(8 288)	1 364
1. Amortyzacja		2 091	132
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		45	0
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		270	994
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		(30)	0
5. Zmiana stanu rezerw		(2)	26
6. Zmiana stanu zaliczek na poczet zakupu gruntu		(9 018)	0
7. Zmiana stanu należności		(2 757)	(977)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(1 700)	7 829
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(234)	437
10. Podatek dochodowy		(77)	(77)
11. Inne korekty	24	3 124	(7 000)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		(7 747)	(214)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		23 553	0
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		22 057	0
2. Zbycie nieruchomości inwestycyjnych		0	0
3. Z aktywów finansowych		1 496	0
4. Inne wpływy inwestycyjne		0	0
II. Wydatki		(457 547)	(120 378)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(1 621)	(25 123)
2. Nieruchomości inwestycyjne		0	0
3. Na aktywa finansowe		(455 926)	(95 255)
4. Inne wydatki inwestycyjne		0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)		(433 994)	(120 378)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		706 553	184 600
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału		508 933	134 000
2. Kredyty i pożyczki		0	25 600
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		197 620	25 000
4. Inne wpływy finansowe		0	0
II. Wydatki		(109 758)	(26 354)
1. Spłaty kredytów i pożyczek		0	(25 000)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(97 171)	0
3. Odsetki		(737)	(47)

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 53 stanowią jego integralną część

LC Corp S.A.

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

4. Koszty podwyższenia kapitału	(11 850)	(1 307)
5. Inne wydatki finansowe	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	596 795	158 246
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)	155 054	37 654
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	155 054	37 654
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(45)	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	38 154	500
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	193 163	38 154
- o ograniczonej możliwości dysponowania	20	0

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 53 stanowią jego integralną część

LC Corp S.A.

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

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku

(w tysiącach złotych)

	<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	6 645	0	102 000	(1 319)	256 451
Rejestracja akcji serii F	102 000	0	0	0	(102 000)	0	0
Emisja akcji serii G	80 000	0	0	0	0	0	80 000
Emisja akcji serii H	58 433	0	0	0	0	0	58 433
Emisja akcji serii J	57 000	0	313 500	0	0	0	370 500
Koszty emisji akcji G	0	0	(415)	0	0	0	(415)
Koszty emisji akcji H	0	0	(307)	0	0	0	(307)
Koszty emisji akcji J	0	0	(11 128)	0	0	0	(11 128)
Pokrycie straty za rok 2006	0	0	(1 319)	0	0	1 319	0
Kapitał z wyceny opcji menedżerskich	0	0	0	0	3 108	0	3 108
Zysk za rok 2007	0	0	0	0	0	1 829	1 829
Na dzień 31 grudnia 2007 roku	446 558	0	306 976	0	3 108	1 829	758 471

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 53 stanowią jego integralną część

LC Corp S.A.

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

	<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 3 marca 2006 roku	500	0	0	0	0	0	500
Emisja akcji serii B	113 700	0	7 952	0	0	0	121 652
Emisja akcji serii C	1 453	0	0	0	0	0	1 453
Emisja akcji serii D	1 472	0	0	0	0	0	1 472
Emisja akcji serii E	32 000	0	0	0	0	0	32 000
Emisja akcji serii F (na 31 grudnia 2006 roku niezarejestrowanie w KRS)	0	0	0	0	102 000	0	102 000
Koszty emisji akcji	0	0	(1 307)	0	0	0	(1 307)
Strata roku 2006	0	0	0	0	0	(1 319)	(1 319)
Na dzień 31 grudnia 2006 roku	149 125	0	6 645	0	102 000	(1 319)	256 451

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 53 stanowią jego integralną część

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

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

Na dzień 31 grudnia 2007 roku akcje spółki LC Corp S.A. znajdują się w publicznym obrocie.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

- PKD 7415Z Działalność Holdingów

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

2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 04 kwietnia 2008 roku.

3. Skład Zarządu Spółki

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 r. 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

LC Corp S.A.

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

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 sprawozdania finansowego

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

5. Inwestycje Spółki

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

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%
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 Gocław sp. z o.o.) (c)	Wrocław (dawniej Warszawa)	100%	0%
Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o. sp. k. (dawniej Europlan Projekt Gocław 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 Gocław 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 Gocław 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 Złocię 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 w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Spółki w kapitałach tych jednostek.

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

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

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

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.

7. Podstawa sporządzenia

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2007 roku. Jako dane porównawcze Spółka zaprezentowała dane za okres od 3 marca (tj. od dnia utworzenia Spółki – patrz nota 1) do 31 grudnia 2006 roku oraz na dzień 31 grudnia 2006 roku. W związku z czym dane zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie są w pełni porównywalne.

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

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

7.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

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

7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

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

8. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

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

MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych – Ujawnienia dotyczące kapitału

Spółka zastosowała zmienione regulacje MSR 1. Nowe ujawnienia zostały zaprezentowane w nocie 33 Zarządzanie kapitałem.

MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena

Spółka zastosowała MSSF 7. Najistotniejsze zmiany zostały wprowadzone do noty 31 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.

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

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

KIMSF 8 - Zakres MSSF 2

Spółka zastosowała interpretację KIMSF 8. Efektem są zmiany niektórych zapisów zasad (polityki) rachunkowości. Spółka 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. Spółka odpowiednio ujęła w księgach tego rodzaju transakcje.

KIMSF 9 - Ponowna ocena wbudowanych instrumentów pochodnych.

Spółka zastosowała regulację 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 Spółkę.

KIMSF 10 – Śródroczna sprawozdawczość finansowa a utrata wartości

Spółka 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 sprawozdanie finansowe.

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

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

- 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,
- 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 Spółkę zasady (politykę) rachunkowości.

10. Istotne zasady rachunkowości

10.1. Środki trwałe

Za środki trwałe uznaje się:

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

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

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 zdanego 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:

LC Corp S.A.

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

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.

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.

10.2. Środki trwałe w budowie

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

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

10.3. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są definiowane jako grunt, budynek lub część budynku, którą spółka traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości. Warunkiem ujęcia w tej pozycji 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, Spółka stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. Gdy Spółka kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w 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.

10.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

10.5. Wartość firmy

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

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

10.6. Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe i inne
Okresy użytkowania	Nieokreślone. Dla patentów i licencji użytkowanych na podstawie umowy zawartej na czas określony, przyjmuje się ten okres uwzględniając dodatkowy okres, na który użytkowanie może być przedłużone.	2 lata
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.

10.7. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych

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

10.8. Zapasy

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

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

10.9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

10.10. 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 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.

10.11. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

Aktywa finansowe nabyte w celu generowania zysku dzięki krótkoterminowym wahanom 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 rezerwowy z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do rachunku zysków i strat jako koszt finansowy.

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

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

10.12. Wbudowane instrumenty pochodne

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

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

10.13. Instrumenty zabezpieczające

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

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

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

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

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

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

Jeśli zabezpieczenie planowanej transakcji skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, albo planowana transakcja związana ze składnikiem aktywów niefinansowych lub zobowiązaniem niefinansowym staje się uprawdopodobnionym przyszłym zobowiązaniem, do którego będzie się stosować zabezpieczenie wartości godziwej, wtedy zyski lub straty, które były ujęte bezpośrednio w kapitale własnym, przenoszone są do rachunku zysków i strat w tym samym okresie lub okresach, w których nabyty składnik aktywów niefinansowych lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na rachunek zysków i strat.

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

Spółka zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, gdy instrument zabezpieczający wygaśnię 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 Spółka przestała spodziewać się, że prognozowana transakcja nastąpi, wówczas ujęte w kapitale własnym łączny zysk lub strata netto są odnoszone na wynik finansowy netto za bieżący okres.

W latach 2006 i 2007 Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

10.14. 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.

10.15. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem zobowiązań wyznaczonych na pozycje 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.

10.16. Rezerwy

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

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

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

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

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

10.17. Odprawy emerytalne

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

10.18. Płatności w formie akcji własnych

Pracownicy (w tym członkowie zarządu) Spółki 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 określani 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 na ten dzień, opartej na możliwie najlepszych szacunkach liczby instrumentów kapitałowych – zostaną ostatecznie nabyte.

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

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

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

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące efektywności/wyników, kończącym się w dniu, w którym określani 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 na ten dzień, opartej na możliwie najlepszych szacunkach liczby instrumentów kapitałowych – zostaną ostatecznie nabyte.

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

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

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

Rozważający wpływ wyemitowanych opcji jest uwzględniany przy ustalaniu wielkości zysku przypadającego na jedną akcję jako dodatkowe rozwodnienie akcji (nota 14).

10.19. Udziały (akcje) własne

Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia.

10.20. 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 ujmuje się w kapitale zapasowym. Koszty emisji akcji związane z podwyższeniem kapitału zmniejszają kapitał zapasowy Spółki.

10.21. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych

Na dzień bilansowy:

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

W ciągu roku obrotowego:

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

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

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

10.22. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych

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

10.23. Przychody

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

10.24. 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.

10.24.1 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.

10.24.2 Dywidendy

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

10.24.3 Przychody z tytułu wynajmu

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

10.25. 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 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.

10.26. 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.

10.27. Czynne rozliczenia międzyokresowe

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:

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

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

10.28. Bierne rozliczenia międzyokresowe

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

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

10.29. 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.

11. Informacje dotyczące segmentów działalności

Jedyną działalnością Spółki jest działalność holdingowa polegająca na świadczeniu usług holdingowych na rzecz spółek zależnych, w tym również na wynajmowaniu na potrzeby spółek powiązanych posiadanego statku powietrznego. Działalność spółki ogranicza się do terytorium Polski. W związku z powyższym Spółka nie wyodrębnia segmentów branżowych i geograficznych. W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2007 roku spółka sprzedała statek powietrzny i zaprzestała tym samym świadczenia usług wynajmu statku powietrznego. Przychody osiągnięte z tego tytułu zostały przedstawione w notce 12.1. Wartość statku powietrznego na dzień 31 grudnia 2006 roku wynosiła 23.560 tys. zł.

12. Przychody i koszty

12.1. Przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
Sprzedaż usług na rzecz spółek grupy	7 280	3 958
Przychody z tytułu najmu środków transportu lotniczego	4 965	0
Pozostałe	88	6
Przychody ogółem	12 333	3 964

12.2. Koszty wg rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
Amortyzacja	2 091	132
Zużycie materiałów i energii	696	72
Usługi obce	4 890	1 570
Podatki i opłaty	907	27
Wynagrodzenia	6 754	2 189
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 152	553
Pozostałe koszty rodzajowe	604	78
Razem	20 094	4 621

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
Koszt własny sprzedaży	10 622	3 468
Koszt sprzedaży i dystrybucji	0	0
Koszty ogólnego zarządu	9 472	1 153
Razem	20 094	4 621

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	2 014	111
Amortyzacja środków trwałych	1 923	54
Amortyzacja wartości niematerialnych	91	57
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	0	0
Amortyzacja środków trwałych	0	0
Amortyzacja wartości niematerialnych	0	0
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	77	21
Amortyzacja środków trwałych	77	21
Amortyzacja wartości niematerialnych	0	0

12.4. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
Wynagrodzenia	6 754	2 189
Koszty ubezpieczeń społecznych	803	286
Koszty świadczeń emerytalnych	0	26
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji własnych	3 108	0
Pozostałe świadczenia	241	241
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	10 906	2 742
 Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	 4 938	 1 643
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	0	0
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	5 967	1 099

LC Corp S.A.

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

12.5. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
Przychody z refaktur kosztów	7 927	0
Otrzymane odszkodowania z tytułu rozwiązanych umów	142	8
Inne	0	0
Razem	8 069	8

12.6. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
Koszty podlegające refakturowaniu	7 498	0
Utworzenie rezerwy na należności	54	0
Inne	35	8
Razem	7 587	8

12.7. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
Przychody z tytułu odsetek bankowych	8 082	74
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	2 717	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	85	0
Inne	27	0
Razem	10 911	74

12.8. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
Odsetki od obligacji i pożyczek	3 021	993
Inne	74	2
Razem	3 095	995

13. Podatek dochodowy

13.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku i za okres od 3 marca do 31 grudnia 2006 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
Rachunek zysków i strat		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	0	(9)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0	0
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różni przejściowych	1 288	268
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	1 288	259
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym		
Odroczony podatek dochodowy		
Podatek z tytułu rozliczenia transakcji nabycia aktywów	0	0
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w kapitale własnym	0	0

13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku i za okres od 3 marca do 31 grudnia 2006 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	541	(1 578)
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	541	(1 578)
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2006: 19%)	103	(300)
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	836	41
Koszty podwyższenia kapitału ujęte w kapitale własnym obniżające podstawę opodatkowania w rachunku podatkowym bieżącym	(2 249)	0

LC Corp S.A.

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

Przejściowe różnice ujęte w podatku odroczonym	22	0
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	1 288	259
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	1 288	259
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0	0
	1 288	259

13.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Bilans		Rachunek zysków i strat za okres	
	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006	zakończony 31 grudnia 2007	od 3 marca do 31 grudnia 2006
<i>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</i>				
Naliczone a niezapłacone odsetki od pożyczek i lokat	(377)	(5)	(372)	(5)
Różnica w amortyzacji podatkowej i bilansowej	(64)	(39)	(25)	(39)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(441)	(44)		
<i>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</i>				
Rezerwa na odprawy emerytalne jednostki	4	5	(1)	5
Rezerwa na urlopy	51	33	18	33
Rezerwa na wynagrodzenia	1	57	(56)	57
Rezerwa na badanie bilansu	11	29	(18)	29
Rezerwa pozostała	5	0	5	0
Naliczone odsetki od wyemitowanych obligacji	248	176	72	176
Naliczone odsetki od pożyczek	0	4	(4)	4
Koszty przejściowe pozostałe	29	8	21	8
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	1 648	0	1 648	0
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	1 997	312		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			1 288	268
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	1 556	268		

Spółka 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.

14. Zysk przypadający na jedną akcję

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

Zysk/(strata) rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku/(straty) netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (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	Okres od 3 marca do 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	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
Zysk/Strata netto z działalności kontynuowanej	1 829	(1 319)
Zysk/Strata na działalności zaniechanej	0	0
Zysk/Strata netto	1 829	(1 319)
Zysk/Strata netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia zysku na jedną akcję	1 829	(1 319)
Zysk/Strata netto przypadający na jedną akcję w zł	0,00	(0,02)
Rozwodniony Zysk/Strata netto przypadający na jedną akcję w zł	0,00	-

LC Corp S.A.

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

15. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2007	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2007	0	24 448	375	167	24 990
Zwiększenia stanu – zakup	0	0	0	1 623	1 623
Zwiększenia stanu – inne	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (sprzedaż)	0	(22 005)	(47)	0	(22 052)
Zmniejszenia (likwidacja)	0	0	(3)	0	(3)
Transfer ze środków trwałych w budowie	23	136	425	(1 116)	(532)
Odpis z tytułu trwałej utraty wartości	0	0	0	0	0
Odpis amortyzacyjny za okres	(1)	(1 777)	(222)	0	(2 000)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2007	22	802	528	674	2 026
Na dzień 1 stycznia 2007					
Wartość brutto	0	24 474	424	167	25 065
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	(26)	(49)	0	(75)
Wartość netto	0	24 448	375	167	24 990
Na dzień 31 grudnia 2007					
Wartość brutto	23	1 031	785	674	2 513
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(1)	(229)	(257)	0	(487)
Wartość netto	22	802	528	674	2 026

LC Corp S.A.

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

Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na dzień 3 marca 2006	0	0	0	0	0
Zwiększenia stanu – zakup	0	0	229	24 839	25 068
Transfer ze środków trwałych w budowie	0	24 474	195	(24 672)	(3)
Zmniejszenia (sprzedaż, likwidacja, przekazanie)	0	0	0	0	0
Odpis z tytułu trwałej utraty wartości	0	0	0	0	0
Odpis amortyzacyjny za okres	0	(26)	(49)	0	(75)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2006	0	24 448	375	167	24 990
Na dzień 3 marca 2006					
Wartość brutto	0	0	0	0	0
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0	0	0	0
Wartość netto	0	0	0	0	0
Na dzień 31 grudnia 2006					
Wartość brutto	0	24 474	424	167	25 065
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	(26)	(49)	0	(75)
Wartość netto	0	24 448	375	167	24 990

16. Wartości niematerialne

Rok zakończony 31 grudnia 2007	Oprogramowanie komputerowe i inne
Wartość netto na 1 stycznia 2007	0
Zwiększenia stanu	517
Zmniejszenia stanu (sprzedaż, likwidacja, przekazanie)	0
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0
Odpis amortyzacyjny za okres - w koszty	(91)
Na dzień 31 grudnia 2007	426
Na dzień 1 stycznia 2007	
Wartość brutto	57
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(57)
Wartość netto	0
Na dzień 31 grudnia 2007	
Wartość brutto	574
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(148)
Wartość netto	426
Okres 3 marca do 31 grudnia 2006	Oprogramowanie komputerowe i inne
Wartość netto na 3 marca 2006	0
Zwiększenia stanu	57
Zmniejszenia stanu (sprzedaż, likwidacja, przekazanie)	0
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy-w koszty	(57)
Na dzień 31 grudnia 2006	0
Na dzień 3 marca 2006	
Wartość brutto	0
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0
Wartość netto	0
Na dzień 31 grudnia 2006	
Wartość brutto	57
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(57)
Wartość netto	0

LC Corp S.A.

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

17. Należności długoterminowe

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Pożyczki udzielone	253 852	0
Razem	253 852	0

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

18. Inwestycje długoterminowe

Na dzień 31 grudnia 2007 roku Spółka posiadała następujące akcje i udziały w spółkach:

Nazwa spółki	Siedziba	Wartość w bilansie w tys. zł	Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A	Wrocław	128 652	100%
Sky Tower sp. z o.o (dawniej Wrocław Nieruchomości sp. z o.o.)	Wrocław	118 453	99,998%
Katowice Ceglana sp. z o.o.(dawniej Warszawa Nieruchomości sp. z o.o.)	Wrocław	35 972	99,997%
Vratislavia Residence sp. z o.o.	Wrocław	88 000	100%
Łódź Residence sp. z o.o.	Wrocław	1 000	100%
LC Corp Pustynna sp. z o.o.	Wrocław	50	100%
LC Corp Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	550	100%
Gdańsk Residence sp. z o.o.	Wrocław	50	100%
Warszawa Projekt V sp. z o.o.	Wrocław	13 500	100%
Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o. (dawniej Europlan Projekt Gocław sp. z o.o.)	Wrocław (dawniej Warszawa)	1 700	100%
Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o. sp. k. (dawniej Europlan Projekt Gocław sp. z o.o. sp. k.)	Wrocław (dawniej Warszawa)	10	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. (dawniej Europlan Projekt II sp. z o.o.)	Wrocław (dawniej Warszawa)	21 366	100%
Warszawa Rezydencja Kaliska sp. z o.o.(dawniej Europlan Projekt III sp. z o.o.)	Wrocław (dawniej Warszawa)	7 908	100%
Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. (dawniej Europlan Projekt IV sp. z o.o.)	Wrocław (dawniej Warszawa)	11 000	100%
		428 211	

LC Corp S.A.

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

Na dzień 31 grudnia 2006 roku Spółka posiadała następujące akcje i udziały w spółkach:

Nazwa spółki	Siedziba	Wartość w bilansie w tys. zł	Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	128 652	100%
Sky Tower sp. z o.o. (dawniej Wrocław Nieruchomości sp. z o.o.)	Wrocław	96 454	99,997%
Katowice Ceglana sp. z o.o. (dawniej Warszawa Nieruchomości sp. z o.o.)	Wrocław	1 472	99,993%
JML S.A.	Warszawa	255	51%
		226 833	

19. Świadczenia pracownicze

19.1. Programy akcji pracowniczych

W dniu 23 marca 2007 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy LC Corp S.A. 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 LC Corp S.A. o akcje serii I w liczbie do 3 mln akcji.

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

Spółka 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 t programu motywacyjnego przyznane są opcje na:

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

Wartość godziwa opcji na akcje przyznanych w okresie do 31 grudnia 2007 roku wynosi 3.108 tysięcy PLN i 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 w ramach Programu Opcji Menedżerskich.

LC Corp S.A.

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).

20. Zaliczki na poczet zakupu gruntu

W sierpniu 2007 roku Spółka zawarła umowę przedwstępną na zakup gruntu, na poczet której dokonała wpłaty zadatku i zaliczki w wysokości 9.018 tys. zł.

21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Należności z tytułu dostaw i usług	2 574	976
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	853	0
Krótkoterminowa część udzielonych pożyczek	1 941	0
Pozostałe należności od osób trzecich	307	1
Należności ogółem (netto)	5 675	977
Odpis aktualizujący należności	0	0
Należności brutto	5 675	977

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
Na początek okresu	0	0
Zwiększenie	54	0
Wykorzystanie	(54)	0
Odpisanie niewykorzystanych kwot	0	0
Korekta dotycząca stopy dyskontowej	0	0
Na koniec okresu	0	0

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	2 574	1 312	124	2	1 136	0
31 grudnia 2006 roku	976	976	0	0	0	0

LC Corp S.A.

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

22. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Długoterminowe	0	0
Krótkoterminowe		
Ubezpieczenia	134	176
Inne (prenumeraty, abonamenty)	17	9
	151	185

23. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Środki pieniężne w banku i w kasie	1 283	5
Lokaty krótkoterminowe	191 880	38 149
	193 163	38 154

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

24. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Zobowiązanie z tytułu wpłaty na kapitał w spółce zależnej	0	(7 000)
Koszt opcji menedżerskich zgodnie z wyceną	3 108	0
Nakłady inwestycyjne odniesione w koszty	14	0
Wartość zlikwidowanych środków trwałych	2	0
Inne korekty	3 124	(7 000)

LC Corp S.A.

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

25. Kapitały

25.1. 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	-
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000	-
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433	-
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000	-
	446 558	149 125

Akcje zwykłe wyemitowane, zarejestrowane i w pełni opłacone spółki LC Corp S.A.

	Ilość w szt.	Wartość w tysiącach złotych
Na dzień 1 stycznia 2007 roku	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 na 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.

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:

LC Corp S.A.

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

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 Powszechne 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%

25.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy na dzień 31 grudnia 2007 roku wynosił 306.976 tys. zł. Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną w kwocie 321.452 tys. zł, która została pomniejszona o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego w kwocie 13.157 tys. zł. Ponadto kapitał zapasowy został wykorzystany na pokrycie straty z 2006 roku w kwocie 1.319 tys. zł.

25.3. Inne kapitały

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

26. Oprocentowane pożyczki i obligacje

	<i>Termin spłaty</i>	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Długoterminowe		0	0
Krótkoterminowe			
Pożyczka	-	0	622
Obligacje zerokuponowe imienne	-	0	25 924
Program Obligacji	18-03-2008	129 245	0
		129 245	26 546

Średnie ważone oprocentowanie obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku wyniosło 5,5%. Średnie ważone oprocentowanie pożyczek i obligacji w roku 2006 wyniosło 7,7%.

27. Rezerwy

Spółka wypłacać będzie pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. W związku z tym Spółka 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. Kwotę tych rezerw oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu obrotowego przedstawiono w poniższej tabeli:

	2007	2006
Na dzień 1 stycznia 2007 roku/ 3 marca 2006 roku	26	0
Utworzenie rezerwy	0	26
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0
Rozwiązanie rezerwy	(2)	0
Na dzień 31 grudnia	24	26
	2007	2006
Rezerwy wg tytułów		
Na odprawy emerytalne	10	9
Na odprawy rentowe	2	2
Na odprawy pośmiertne	12	15
Na dzień 31 grudnia	24	26
Długoterminowe	22	24
Krótkoterminowe	2	2

LC Corp S.A.

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

Główne założenia przyjęte przez aktuarium 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%

28. Zobowiązania

28.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	919	640
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	195	177
Zobowiązanie z tytułu dopłat do kapitału spółki zależnej	5 000	7 000
Inne zobowiązania	15	12
	6 129	7 829

28.2. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2007 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń.

28.3. Zobowiązania inwestycyjne

W roku 2008 Spółka nie planuje ponieść istotnych nakładów na rzeczowe aktywa trwałe i nieruchomości inwestycyjne.

28.4. Sprawy sądowe

Spółka nie jest stroną żadnego sporu sądowego. Nie występują również, w ocenie Spółki, okoliczności, które uzasadniałyby ryzyko wystąpienia takiego sporu w przyszłości.

LC Corp S.A.

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

29. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Długoterminowe	0	0
Krótkoterminowe		
Rozliczenie międzyokresowe kosztów wynagrodzeń	0	298
Rozliczenie międzyokresowe kosztów audytu	56	150
Rozliczenie międzyokresowe kosztów naliczonych ekwiwalentów urlopowych	270	175
Pozostałe	29	0
	355	623

30. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku oraz za okres od 3 marca do 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	-	-	-	-	-	4
Jednostki zależne							
Arkady Wrocławskie S.A.	2007	2 093	585	263	5 026	-	-
LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.	2007	5 472	22	572	-	808	-
Katowice Ceglana Sp. z o.o.	2007	70	-	30	-	391	-
Vratislavia Residence Sp. z o.o.	2007	16	-	-	-	-	-
Łódź Residence Sp. z o.o.	2007	7	-	-	-	75	-
Gdańsk Residence Sp. z o.o.	2007	16	-	15	-	877	-
Warszawa Projekt V Sp. z o.o.	2007	2	-	-	-	-	-
LC Corp Pustynna Sp. z o.o.	2007	2	-	-	-	-	-
LC Corp Stabłowice Sp. z o.o.	2007	2	-	-	-	-	-
Europolan Projekt Gocław Sp. zo.o. Sp. k	2007	28	6	-	-	43	-
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.	2007	3	-	-	-	25	-
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	2007	3	-	1	-	45	-
Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.	2007	3	-	-	-	151	-
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	2007	5	-	2	-	302	-

LC Corp S.A.

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

Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy

RB Computer Sp. z o.o.	2007	-	190	-	8	-	-
Getin Holding S.A.	2007	80	-	-	-	-	-
Getin Bank S.A.	2007	-	-	-	-	8 082	-
Getin International S.a.r.l.	2007	23	-	-	-	-	-
LC Engineering Sp. z o.o.	2007	22 344	-	515	-	-	-
TU Europa S.A.	2007	-	-	-	-	-	1 362

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	-	-	-	-	-	47
Leszek Czarnecki	2006	-	129	-	-	-	-
RB Investcom Sp. z o.o.	2006	-	-	-	622	-	22

Podmioty zależne

Arkady Wrtocławskie S.A.	2006	2 308	904	427	7 535	-	-
Wrocław Nieruchomości Sp. z o.o.	2006	1 650	25	535	-	-	-
Warszawa Nieruchomości Sp. z o.o.	2006	-	50	-	-	-	-

Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy

RB Computer Sp. z o.o.	2006	-	116	-	5	-	-
Getin Holding S.A.	2006	5	-	-	-	-	-
Getin Leasing S.A.	2006	-	13	-	-	-	-
Getin Bank S.A.	2006	-	-	-	-	74	-
TU Europa S.A.	2006	-	-	-	25 924	-	924

30.1. Jednostka dominująca dla Spółki

LC Corp B.V.

W roku zakończonych 31 grudnia 2007 roku wystąpiły transakcje pomiędzy Spółką 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 Czarnecki

Leszek Czarnecki 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.

30.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 034	465
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	68	0
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej za wyjątkiem Zarządu i Rady Nadzorczej	1 102	465

30.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
Zarząd - wynagrodzenia	2 614	771
Zarząd - świadczenia w formie akcji własnych	2 465	0
Rada Nadzorcza - wynagrodzenia	99	0
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	310	0
Razem	5 488	771

31. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

31.1. Ryzyko stopy procentowej

W roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku oraz w okresie od 3 marca do 31 grudnia 2006 roku Spółka nie miała istotnych zobowiązań finansowych o zmiennej stopie procentowej, których koszty finansowania odnoszone były w ciężar rachunku zysków i strat.

31.2. Ryzyko walutowe

W roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku oraz w okresie od 3 marca do 31 grudnia 2006 roku Spółka nie była narażona na istotne ryzyko walutowe z tytułu zobowiązań/należności, odnoszone w ciężar rachunku zysków i strat. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto (w związku ze zmianą wartości godziwej aktywów i zobowiązań pieniężnych) oraz kapitału własnego Spółki na racjonalnie możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników na koniec roku 2007.

	Wzrost/ spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy brutto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2007 - EUR	+ 0,02	6	6
	- 0,02	(6)	(6)
31 grudnia 2006 - EUR	+ 0,02	0	0
	- 0,02	0	0

31.3. Ryzyko kredytowe

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

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

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

31.4. Ryzyko związane z płynnością

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania.

W nocie 32.2 przedstawiono zobowiązania finansowe z tytułu obligacji wyemitowanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2007 roku wg daty zapadalności.

32. Instrumenty finansowe

32.1. Wartości godziwe

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

LC Corp S.A.

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

	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
Środki pieniężne	193 163	38 154	193 163	38 154
Pożyczki udzielone i należności				
Należności długoterminowe	253 852	0	253 852	0
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	5 675	977	5 675	977
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	6 129	7 829	6 129	7 829
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki:	0	0	0	0
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	0	0	0	0
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg stałej stopy procentowej	129 245	26 546	129 245	26 546

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

32.2. Ryzyko stopy procentowej

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

Rok zakończony 31 grudnia 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
	0	0	0	0	0	0	0

32.3. Zabezpieczenia

Obligacje wyemitowane przez Spółkę zgodnie z umową nie są zabezpieczone.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku zabezpieczeniami spłaty kredytów w spółkach zależnych od LC Corp S.A. były między innymi:

- zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez LC Corp S.A. – do wysokości 120.600 tys. EUR
- zastaw na udziałach w Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. (dawniej Europlan Projekt IV sp. z o.o.).

33. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
Oprocentowane obligacje (finansowanie zewnętrzne)	129 245	26 546
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6 129	7 829
A. Zadłużenie netto	135 374	34 375
B. Kapitał własny	758 471	256 451
Wskaźnik dźwigni (A/B)	0,18	0,13

34. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku i w okresie od 3 marca do 31 grudnia 2006 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
Zarząd	3,60	2,60
Pracownicy umysłowi / administracyjni	38,92	24,44
Pracownicy fizyczni	0	0
Razem	42,52	27,04

35. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

1. 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. 8 poniżej.
2. 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).
3. 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.
4. 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).
5. W dniu 28 lutego 2008 roku LC Corp S.A. udzielił pożyczki podporządkowanej spółce Warszawa Przykopowa Sp. z o.o. na warunkach rynkowych, przeznaczonej na realizację prowadzonej przez tą spółkę inwestycji budowlanej w Warszawie.
6. 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.
7. W dniu 7 marca 2008 roku LC Corp S.A. 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.

LC Corp S.A.

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

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 LC Corp S.A..

8. 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.
9. 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.
10. Sąd Rejestrowy w dniu 11 marca 2008 roku 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.

.....
Prezes Konrad Dubelski

.....
Główny Księgowy Lidia Kotowska

.....
Wiceprezes Waldemar Horbacki

.....
Wiceprezes Dariusz Karwacki

Wrocław, dnia 04 kwietnia 2008 roku