



# **GRUPA KAPITAŁOWA LC CORP**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2015 ROKU  
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	6
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	8
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	9
Zasady (polityka) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające .....	10
1. Informacje ogólne .....	10
2. Skład Grupy .....	11
3. Skład Zarządu jednostki dominującej .....	13
4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	14
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	14
5.1. Profesjonalny osąd .....	14
5.2. Niepewność szacunków .....	14
6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	16
6.1. Oświadczenie o zgodności .....	16
6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego .....	16
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	16
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały publikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	17
9. Istotne zasady rachunkowości .....	18
9.1. Zasady konsolidacji .....	18
9.2. Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą.....	19
9.3. Wycena do wartości godziwej.....	20
9.4. Środki trwałe .....	20
9.5. Środki trwałe w budowie .....	21
9.6. Nieruchomości inwestycyjne.....	22
9.7. Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	22
9.8. Wartość firmy.....	23
9.9. Wartości niematerialne .....	23
9.10. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych.....	25
9.11. Zapasy.....	25
9.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	25
9.13. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	26
9.14. Aktywa finansowe.....	26
9.15. Utrata wartości aktywów finansowych .....	27
9.16. Wbudowane instrumenty pochodne .....	28
9.17. Instrumenty zabezpieczające .....	28
9.18. Zobowiązania finansowe .....	30
9.19. Rezerwy.....	30
9.20. Odprawy emerytalne .....	30
9.21. Płatności w formie akcji własnych.....	31
9.22. Udziały (akcje) własne .....	31
9.23. Kapitały własne.....	31
9.24. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych .....	32
9.25. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych .....	32
9.26. Przychody.....	32
9.27. Podatek bieżący .....	33
9.28. Podatek odroczone .....	33
9.29. Podatek od towarów i usług.....	34
9.30. Koszty finansowania zewnętrznego.....	34
9.31. Czynne rozliczenia międzyokresowe.....	35
9.32. Bierne rozliczenia międzyokresowe.....	35
9.33. Zysk/(strata) netto na akcję .....	35

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

10. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	36
11. Przychody i koszty .....	37
11.1. Przychody .....	37
11.2. Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych .....	38
11.3. Koszty wg rodzaju .....	38
11.4. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów .....	38
11.5. Koszty świadczeń pracowniczych .....	39
11.6. Pozostałe przychody operacyjne .....	39
11.7. Pozostałe koszty operacyjne .....	39
11.8. Przychody finansowe .....	40
11.9. Koszty finansowe .....	40
12. Podatek dochodowy .....	40
12.1. Obciążenie podatkowe .....	40
12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej .....	41
12.3. Odroczone podatki dochodowe .....	41
13. Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję .....	42
14. Wartości niematerialne .....	43
15. Rzeczowe aktywa trwałe .....	44
16. Należności długoterminowe .....	45
17. Nabycia i zbycia jednostek zależnych .....	45
18. Nieruchomości inwestycyjne .....	47
19. Świadczenia pracownicze .....	48
Programy akcji pracowniczych .....	48
20. Zapasy oraz Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych .....	48
20.1. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych .....	48
20.2. Zapasy .....	48
21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	49
22. Krótkoterminowe aktywa finansowe .....	50
23. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne .....	50
24. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne) .....	50
25. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	51
25.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów .....	51
25.2. Inne korekty .....	51
26. Kapitały .....	51
26.1. Kapitał podstawowy .....	51
26.2. Pozostałe kapitały .....	53
27. Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji .....	54
28. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej .....	56
29. Zobowiązania .....	56
29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	56
29.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy .....	57
29.3. Zobowiązania warunkowe .....	57
29.4. Zobowiązania inwestycyjne .....	57
29.5. Sprawy sądowe .....	57
30. Rezerwy .....	57
31. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów .....	58
32. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	58
32.1. Jednostka dominująca dla Grupy .....	60
32.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy .....	61
32.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej .....	61

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

33. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	61
34. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	62
34.1. Ryzyko stopy procentowej.....	62
34.2. Ryzyko walutowe.....	62
34.3. Ryzyko kredytowe.....	63
34.4. Ryzyko związane z płynnością.....	63
35. Instrumenty finansowe.....	64
35.1. Wartości godziwe.....	64
35.2. Ryzyko stopy procentowej.....	65
35.3. Zabezpieczenia.....	67
36. Zarządzanie kapitałem.....	69
37. Struktura zatrudnienia.....	70
38. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego.....	70

.....  
Prezes Zarządu Dariusz Niedośpiał

.....  
Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

.....  
Członek Zarządu Mirosław Kujawski

.....  
Członek Zarządu Tomasz Wróbel

.....  
Członek Zarządu Małgorzata Danek

.....  
Główny Księgowy Lidia Kotowska

.....  
Kierownik ds. konsolidacji Marzena Matysiak

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 31 grudnia 2015 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
<b>Aktywa</b>			
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>1 767 528</b>	<b>1 594 368</b>
1. Wartości niematerialne	14	267	291
2. Rzeczowe aktywa trwałe	15	5 779	4 721
2.1. Środki trwałe		5 775	4 715
2.2. Środki trwałe w budowie		4	6
3. Należności długoterminowe	16	7 019	6 948
4. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	20.1	86 220	0
5. Nieruchomości inwestycyjne	18	1 648 059	1 565 160
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24	294	69
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	19 890	17 179
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>1 123 357</b>	<b>1 046 384</b>
1. Zapasy	20.2	830 344	729 555
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	37 071	23 400
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		825	113
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	22	11 021	5 332
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	23	242 087	286 435
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24	2 009	1 549
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>2 890 885</b>	<b>2 640 752</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>A. Kapitał własny</b>		<b>1 364 610</b>	<b>1 255 153</b>
<b>I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>1 364 610</b>	<b>1 255 153</b>
1. Kapitał podstawowy	26.1	447 558	447 558
2. Pozostałe kapitały	26.2	808 120	731 275
3. Zysk / (Strata) netto		108 932	76 320
<b>II. Udziały niekontrolujące</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>1 066 409</b>	<b>1 043 684</b>
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	27	858 121	815 616
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	28	109 045	142 897
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29.1	0	0
4. Rezerwy	30	22	22
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	99 221	85 149
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>459 866</b>	<b>341 915</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	27	76 547	106 896
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	28	38 996	38 996
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29.1	84 047	67 941
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 316	151
5. Rezerwy	30	697	311
6. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	31	258 263	127 620
<b>Pasywa razem</b>		<b>2 890 885</b>	<b>2 640 752</b>

Prezes Zarządu Dariusz Niedźpiał

Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

Członek Zarządu Mirosław Kujawski

Członek Zarządu Tomasz Wróbel

Członek Zarządu Małgorzata Danek

Główny Księgowy Lidia Kotowska

Kierownik ds. konsolidacji Marzena Matysiak

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 71 stanowią jego integralną część

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
<b>Działalność operacyjna</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>449 861</b>	<b>358 843</b>
Przychody ze sprzedaży usług	11.1	131 561	116 198
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	11.1	318 300	242 645
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	11.3	<b>( 278 423)</b>	<b>( 225 290)</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>171 438</b>	<b>133 553</b>
Zysk/(strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		50	( 128)
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	11.2	25 192	66 355
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	20.2	( 2 970)	( 43 061)
Koszt sprzedaży i dystrybucji	11.3	( 12 992)	( 10 043)
Koszty ogólnego zarządu	11.3	( 22 991)	( 16 284)
Pozostałe przychody operacyjne	11.6	1 755	13 652
Pozostałe koszty operacyjne	11.6	( 4 978)	( 1 895)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>154 504</b>	<b>142 149</b>
Przychody finansowe	11.8	4 901	4 710
Koszty finansowe	11.9	( 33 353)	( 46 745)
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>126 052</b>	<b>100 114</b>
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	12.1	( 17 120)	( 23 794)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności gospodarczej</b>		<b>108 932</b>	<b>76 320</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk/(strata) z działalności zaniechanej		0	0
<b>Zysk/(strata) netto</b>		<b>108 932</b>	<b>76 320</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		50	69
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		591	( 7 128)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		( 116)	1 116
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		<b>525</b>	<b>( 5 943)</b>
<b>Całkowity dochód</b>		<b>109 457</b>	<b>70 377</b>

Prezes Zarządu Dariusz Niedosiał

Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

Członek Zarządu Mirosław Kujawski

Członek Zarządu Tomasz Wróbel

Członek Zarządu Małgorzata Danek

Główny Księgowy Lidia Kotowska

Kierownik ds. konsolidacji Marzena Matysiak

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 71 stanowią jego integralną część

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Zysk/(strata) netto przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		108 932	76 320
Akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
		<b>108 932</b>	<b>76 320</b>
Całkowity dochód przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		109 457	70 377
Akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Zysk/(strata) netto przypadający:		<b>109 457</b>	<b>70 377</b>
Zysk/(strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	13	0,24	0,17
Zysk/(strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	13	0,24	0,17

.....  
Prezes Zarządu Dariusz Niedosiał

.....  
Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

.....  
Członek Zarządu Mirosław Kujawski

.....  
Członek Zarządu Tomasz Wróbel

.....  
Członek Zarządu Małgorzata Danek

.....  
Główny Księgowy Lidia Kotowska

.....  
Kierownik ds. konsolidacji Marzena Matysiak

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk/(strata) brutto</b>		<b>126 052</b>	<b>100 114</b>
<b>II. Korekty razem</b>		<b>( 67 230)</b>	<b>46 199</b>
1. Amortyzacja		705	647
2. Zyski/(straty) z tytułu różnic kursowych		( 259)	17 247
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		33 520	31 607
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		( 56)	( 2)
5. Zmiana stanu rezerw		386	( 12 306)
6. Zmiana stanu zapasów		( 187 009)	( 7 963)
7. Zmiana stanu należności		( 13 742)	10 890
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	25.1	24 090	8 829
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		129 958	73 169
10. Podatek dochodowy		( 5 422)	( 3 792)
11. Inne korekty	25.2	( 49 401)	( 72 127)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>		<b>58 822</b>	<b>146 313</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>57</b>	<b>2</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		57	2
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości		0	0
3. Z aktywów finansowych		0	0
<b>II. Wydatki</b>		<b>( 82 504)</b>	<b>( 115 238)</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		( 884)	( 710)
2. Inwestycje w nieruchomości		( 41 220)	( 72 528)
3. Na aktywa finansowe		( 40 400)	( 42 000)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>		<b>( 82 447)</b>	<b>( 115 236)</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>118 226</b>	<b>238 410</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału		0	0
2. Kredyty i pożyczki		53 686	188 910
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		64 540	49 500
<b>II. Wydatki</b>		<b>( 138 949)</b>	<b>( 173 371)</b>
1. Spłaty kredytów i pożyczek		( 41 173)	( 52 225)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		( 65 000)	( 89 000)
3. Odsetki		( 32 776)	( 32 146)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>		<b>( 20 723)</b>	<b>65 039</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)</b>		<b>( 44 348)</b>	<b>96 116</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>		<b>( 44 348)</b>	<b>96 116</b>
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0	0
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>286 435</b>	<b>190 319</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)</b>	23	<b>242 087</b>	<b>286 435</b>
– o ograniczonej możliwości dysponowania		20	20

Prezes Zarządu Dariusz Niedosiał

Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskółska

Członek Zarządu Mirosław Kujawski

Członek Zarządu Tomasz Wróbel

Członek Zarządu Małgorzata Danek

Główny Księgowy Lidia Kotowska

Kierownik ds. konsolidacji Marzena Matysiak

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 71 stanowią jego integralną część



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

## Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku (w tysiącach złotych)

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk / (Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
<b>Na dzień 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>733 851</b>	<b>( 2 576)</b>	<b>76 320</b>	<b>1 255 153</b>	<b>0</b>	<b>1 255 153</b>
Zysk netto za rok 2015	0	0	0	108 932	108 932	0	108 932
Inne całkowite dochody za rok 2015	0	0	525	0	525	0	525
<b>Całkowity dochód za rok 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>525</b>	<b>108 932</b>	<b>109 457</b>	<b>0</b>	<b>109 457</b>
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	0	76 320	0	( 76 320)	0	0	0
<b>Na dzień 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>810 171</b>	<b>( 2 051)</b>	<b>108 932</b>	<b>1 364 610</b>	<b>0</b>	<b>1 364 610</b>
	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk / (Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
<b>Na dzień 1 stycznia 2014 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>660 249</b>	<b>3 367</b>	<b>73 602</b>	<b>1 184 776</b>	<b>0</b>	<b>1 184 776</b>
Zysk netto za rok 2014	0	0	0	76 320	76 320	0	76 320
Inne całkowite dochody za rok 2014	0	0	( 5 943)	0	( 5 943)	0	( 5 943)
<b>Całkowity dochód za rok 2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>( 5 943)</b>	<b>76 320</b>	<b>70 377</b>	<b>0</b>	<b>70 377</b>
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	0	73 602	0	( 73 602)	0	0	0
<b>Na dzień 31 grudnia 2014 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>733 851</b>	<b>( 2 576)</b>	<b>76 320</b>	<b>1 255 153</b>	<b>0</b>	<b>1 255 153</b>

Prezes Zarządu Dariusz Niedośpiał

Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

Członek Zarządu Mirosław Kujawski

Członek Zarządu Tomasz Wróbel

Członek Zarządu Małgorzata Danek

Główny Księgowy Lidia Kotowska

Kierownik ds. konsolidacji Marzena Matysiak

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 10 do 71 stanowią jego integralną część

## ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa LC Corp („Grupa”) składa się z LC Corp S.A. i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2015 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku.

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

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

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

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

## 2. Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na 31 grudnia 2015 r. oraz na dzień 31 grudnia 2014 r. wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	Efektywny udział LC Corp S.A.	
		31 grudnia 2015 Udział w kapitale	31 grudnia 2014 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Sky Tower S.A.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	Wrocław	100%	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100%
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. <sup>(4)</sup>	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. <sup>(5)</sup>	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k. <sup>(6)</sup>	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k. <sup>(7)</sup>	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. <sup>(8)</sup>	Wrocław	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. <sup>(9)</sup>	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

---

LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. <sup>(10)</sup>	Wrocław	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)

---

- (1) W dniu 15.12.2015 r. spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. nabyła od spółki LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A. łącznie 300.010 udziałów o łącznej wartości nominalnej 30.001.000,00 zł w kapitale zakładowym spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., w związku z czym ww. udziały zostały z tą datą umorzone, zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników tej spółki z dnia 15.12.2015 r. Od tej daty jedynym wspólnikiem spółki jest LC Corp S.A.

W dniu 21.12.2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Warszawa Przyokopowa, podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki o 2.000 zł z kapitału zapasowego spółki oraz podwyższenia wartości nominalnej udziałów do kwoty 1.100,10 zł. W związku z powyższym po rejestracji zmiany przez KRS kapitał zakładowy spółki wynosi 33.003.000,00 zł, zaś całość udziałów przysługuje LC Corp S.A. jako jedynemu wspólnikowi.

- (2) W dniu 04.12.2015 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. Od tej daty nowa wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi 13.530.000,00 zł. Zmiana kapitału zakładowego nastąpiła poprzez utworzenie 23.000 nowych udziałów, które zostały objęte przez LC Corp Invest XI Sp. z o.o., która tym samym stała się nowym wspólnikiem spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.

W dniu 12.11.2015 r. Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. przejął prawa i obowiązki komandytariusza LC Corp Invest XI sp. z o.o. w następujących spółkach: LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 1 sp. k., LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 9 sp. k., LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 10 sp. k. oraz LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 sp. k. uzyskując tym samym, w miejsce LC Corp Invest XI sp. z o.o., status komandytariusza ww. spółek

- (3) W dniu 10.11.2015 r. LC Corp Invest XI sp. z o.o. zbyła swoje prawa i obowiązki jako komandytariusza w spółce LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. na rzecz LC Corp S.A. W związku z czym wspólnikami ww. spółki od dnia 10 listopada 2015 r. są LC Corp Invest XVII sp. z o.o. jako komplementariusz oraz LC Corp S.A. jako komandytariusz.

W dniu 12.11.2015 r. LC Corp Invest XI sp. z o.o. zbyła prawa i obowiązki komandytariusza spółce Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. w następujących spółkach: LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 1 sp. k., LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 9 sp. k., LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 10 sp. k. oraz LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 sp. k. tracąc status komandytariusza ww. spółek.

- (4) W dniu 11.05.2015 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Od tej daty nowa wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi 305 000,00 zł. Zmiana kapitału zakładowego nastąpiła poprzez utworzenie nowych udziałów, które zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika - LC Corp S.A. (300 udziałów).

- (5) W dniu 12.11.2015 r. Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. przejął od LC Corp Invest XI sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 1 sp. k. stając się komandytariuszem tej spółki.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

- (6) W dniu 12.11.2015 r. Kraków Zielony Złocięń sp. z o.o. przejął od LC Corp Invest XI sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 9 sp. k. stając się komandytariuszem tej spółki
- (7) W dniu 12.11.2015 r. Kraków Zielony Złocięń sp. z o.o. przejął od LC Corp Invest XI sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 10 sp. k. stając się komandytariuszem tej spółki
- (8) W dniu 23.06.2015 r. została zarejestrowana nowa spółka - LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 12 Spółka komandytowa. Komandytariuszami Spółki są LC Corp Invest IX Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. zaś komplementariuszem reprezentującym i prowadzącym sprawy spółki jest LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- (9) W dniu 12.05.2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu do LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. o 700.000,00 zł. tj. do kwoty 61.600.000,00 zł
- W dniu 18.06.2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 1.500.000,00 zł. tj. do kwoty 63.100.000,00 zł.
- W dniu 14.07.2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 1.500.000,00 zł. tj. do kwoty 64.600.000,00 zł.
- W dniu 23.07.2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 3.000.000,00 zł. tj. do kwoty 67.600.000,00 zł.
- W dniu 02.09.2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 7.000.000,00 zł. tj. do kwoty 74.600.000,00 zł.
- W dniu 10.11.2015 r. LC Corp Invest XI sp. z o.o. zbyła swoje prawa i obowiązki jako komandytariusza w spółce LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. na rzecz LC Corp S.A w tym wkład w kwocie 9.900.00 zł
- W dniu 09.12.2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 6.000.000,00 zł. tj. do kwoty 80.609.900,00 zł.
- Na dzień 31 grudnia 2015 roku aktualna wartość wkładu LC Corp S.A. wynosiła 80.609.900,00 PLN, z czego 3.000.000,00 PLN nie było jeszcze opłacone.
- (10) W dniu 23.02.2015 r. została zarejestrowana nowa spółka - LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Spółka komandytowa. Komandytariuszem Spółki został LC Corp Invest XI Sp. z o.o. zaś komplementariuszem reprezentującym i prowadzącym sprawy spółki jest LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z transakcją opisaną w punkcie 2 powyżej na dzień 31.12.2015 r. komplementariuszem spółki LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Spółka komandytowa była spółka Kraków Zielony Złocięń sp. z o.o.
- Na dzień 31 grudnia 2015 r. i na 31 grudnia 2014 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

### 3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W okresie sprawozdawczym skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. nie zmieniał się i na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawiał się następująco:

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

## 4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 7 marca 2016 roku.

## 5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osadzie i szacunkach

### 5.1. Profesjonalny osąd

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

#### Określenie momentu przejścia ryzyka na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych

Określenie momentu przejścia ryzyka na klienta determinuje moment rozpoznania przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

Przejście ryzyka na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych następuje po spełnieniu następujących warunków:

- (i) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;
- (ii) wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;
- (iii) odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;
- (iv) podpisanie umowy deweloperskiej lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

#### Nieruchomość inwestycyjna w budowie

Na dzień 31 grudnia 2015 roku nieruchomości inwestycyjne w budowie dotyczyły biurowców przy ul. Piłsudskiego we Wrocławiu oraz etap 2 inwestycji Silesia Star w Katowicach opisane w Nocie 18.

Biorąc pod uwagę stopień zaawansowania inwestycji przy ul. Piłsudskiego oraz brak możliwości wiarygodnego oszacowania wartości godziwej, wartość nakładów inwestycyjnych na budowę tego kompleksu biurowego, wyceniona jest według kosztu historycznego.

W przypadku drugiego etapu inwestycji Silesia Star jego budowa nie była jeszcze zakończona, dlatego też wycena tej części inwestycji do wartości godziwej została oszacowana w oparciu o wycenę profesjonalnego rzeczoznawcy nieruchomości według stanu po zakończeniu inwestycji, pomniejszoną o nakłady jeszcze do poniesienia oraz proporcjonalnie przypadającą część marży dewelopera (metoda pozostałościowa).

### 5.2. Niepewność szacunków

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

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

#### Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

---

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

---

## Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Na koniec każdego kwartału roku obrotowego Grupa samodzielnie dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o uzgodniony model kapitalizacji inwestycji. Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego

Na koniec każdego kwartału roku obrotowego Grupa samodzielnie dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w EUR w oparciu o uzgodniony model kapitalizacji inwestycji lub utrzymuje wartość wyceny w EUR sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę na koniec poprzedniego roku (o ile nie zaistniały istotne przesłanki do zaktualizowania wyceny). Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku nieruchomości inwestycyjne wycenione są w oparciu o wyceny rzeczoznawców i opisane są w Nocie 18.

## Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy ustalana jest na ostatni dzień każdego kwartału danego roku obrotowego oraz na koniec każdego roku obrotowego w oparciu o wycenę dokonaną przez instytucję zajmującą się profesjonalnie wycenami takich operacji finansowych (m.in. Bank) lub w oparciu o model finansowy umożliwiający wycenę i zaakceptowany przez Biegłego Rewidenta.

## Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS objętych rachunkowością zabezpieczeń przepływów pieniężnych wycenianych w wartości godziwej przez kapitały ustalana jest na ostatni dzień każdego kwartału danego roku obrotowego oraz na koniec każdego roku obrotowego w oparciu o wycenę dokonaną przez instytucję zajmującą się profesjonalnie wycenami takich operacji finansowych (m.in. Bank) lub w oparciu o model finansowy umożliwiający wycenę i zaakceptowany przez Biegłego Rewidenta.

## Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. W przypadku wystąpienia ryzyka utraty wartości, wartości tych inwestycji szacowane są metodą DCF, które wykorzystywane są do ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m<sup>2</sup> PUM według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2015 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Zapasy i odpisy aktualizujące wartość zapasów zaprezentowane są w Nocie 20.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

W poniższej tabeli zaprezentowano zmiany szacunków na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na 31 grudnia 2014 roku.

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	19 890	17 179
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	1 629 863	1 532 039
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	10	(167)
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS	( 8 046)	(8 633)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	( 99 221)	(85 149)
Odpis aktualizujący wartość gruntów zakwalifikowanych do aktywów trwałych	( 3 263)	0
Odpis aktualizujący wartość zapasów	( 115 832)	(118 833)

## 6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

### 6.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

### 6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

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

## 7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2015 roku.

- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013 obejmujące:
  - *Zmiany do MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć*



Zmiany wyjaśniają, że nie tylko wspólne przedsięwzięcia, ale również wspólne ustalenia umowne pozostają poza zakresem MSSF 3. Wyjątek ten stosuje się jedynie do sporządzania sprawozdania finansowego wspólnego ustalenia umownego. Zmiana ta stosowana jest prospektywnie.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.

- *Zmiany do MSSF 13 Wycena według wartości godziwej*

Zmiany wyjaśniają, że wyjątek dotyczący portfela inwestycyjnego ma zastosowanie nie tylko do aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, ale także do innych umów objętych MSR 39. Zmiany stosuje się prospektywnie.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.

- *Zmiany do MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne*

Opis dodatkowych usług opisany w MSR 40 rozróżnia nieruchomości inwestycyjne od nieruchomości zajmowanych przez właściciela (to jest od rzeczowych aktywów trwałych). Zmiana stosowana jest prospektywnie i wyjaśnia, że to MSSF 3, a nie definicja dodatkowych usług zawarta w MSR 40, używany jest do określenia czy transakcja jest nabyciem aktywa czy też przedsięwzięcia.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.

- *KIMSF 21 Opłaty publiczne*

Interpretacja wyjaśnia, że jednostka ujmuje zobowiązanie z tytułu opłaty publicznej w momencie, gdy nastąpi zdarzenie obligujące, czyli działanie, które wywołuje konieczność uiszczenia opłaty zgodnie z przepisami. W przypadku opłat należnych po przekroczeniu minimalnego progu, jednostka nie rozpoznaje zobowiązania do momentu, gdy zostanie osiągnięty ten próg. KIMSF 21 stosowany jest retrospektywnie.

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

Zmiany ww. nie miały wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.

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

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

- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 *Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze* (opublikowano dnia 21 listopada 2013 roku) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012* (opublikowano dnia 12 grudnia 2013 roku) – niektóre ze zmian mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

- Zmiany do MSSF 11 *Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności* (opublikowano dnia 6 maja 2014 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 *Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji* (opublikowano dnia 12 maja 2014 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 *Data wejścia w życie MSSF 15* (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: rośliny produkcyjne* (opublikowano dnia 30 czerwca 2014 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSR 27 *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* (opublikowano dnia 12 sierpnia 2014 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014* (opublikowano dnia 25 września 2014 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 *Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji* (opublikowano dnia 18 grudnia 2014 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSR 1 *Ujawnienia* (opublikowano dnia 18 grudnia 2014 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 12 *Ujmwowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych* (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Zmiany do MSR 7 *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później.

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

## 9. Istotne zasady rachunkowości

### 9.1. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam rok sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej lub za okres od dnia ich utworzenia (jeżeli powstały w 2015 roku) do dnia 31 grudnia 2015 roku, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

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

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

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

## 9.2. Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą

Połączenie jednostek gospodarczych bądź przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą to połączenie jednostek, w ramach którego wszystkie łączące się jednostki gospodarcze lub przedsięwzięcia przed i po połączeniu są kontrolowane, pośrednio lub bezpośrednio, przez ten sam podmiot lub grupę podmiotów oraz wspólna kontrola nie ma charakteru przejściowego.

MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć nie ma zastosowania do połączeń jednostek gospodarczych lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą. W takiej sytuacji zgodnie z MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów, w przypadku braku standardu bądź interpretacji mających bezpośrednie zastosowanie do danej transakcji, kierownictwo jednostki może, kierując się profesjonalnym osądem, opracować zasady (polityki) rachunkowości, uwzględniając m.in. najbardziej aktualne regulacje i wytyczne stosowania opracowane przez inne podmioty tworzące standardy oparte na podobnych do MSSF założeniach koncepcyjnych. Opracowana przez kierownictwo jednostki polityka rachunkowości nie może być sprzeczna z żadnym ze standardów i interpretacji w ramach MSSF ani też z założeniami koncepcyjnymi do tych standardów.

Na powyższej podstawie Grupa przyjęła metodę łączenia udziałów jako politykę rachunkowości do rozliczania połączeń jednostek gospodarczych znajdujących się pod wspólną kontrolą. Metoda łączenia udziałów polega na sumowaniu poszczególnych pozycji odpowiednich aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych oraz przychodów i kosztów łączących się jednostek na dzień połączenia, po uprzednim doprowadzeniu ich wartości do jednolitych metod wyceny i dokonaniu następujących wyłączeń:

- wzajemnych należności i zobowiązań oraz innych rozrachunków o podobnym charakterze łączących się jednostek,
- przychodów i kosztów operacji gospodarczych dokonywanych w danym roku obrotowym przed połączeniem między łączącymi się jednostkami,
- zysków lub strat z operacji gospodarczych dokonanych przed połączeniem między łączącymi się jednostkami, zawartych w wartościach podlegających łączeniu aktywów i oraz zobowiązań i kapitałów własnych,
- kapitału podstawowego jednostki, której majątek został przejęty oraz kapitałów przypadających na akcjonariuszy niekontrolujących; po dokonaniu tego wyłączenia, różnicę pomiędzy pozostałymi kapitałami, a ceną nabycia jednostki ujmuje się w pozostałych kapitałach.

Połączenie jednostek gospodarczych metodą łączenia udziałów nie prowadzi do rozpoznania i ujęcia jakiegokolwiek wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, ani też do rozpoznania i ujęcia jakichkolwiek dodatkowych aktywów i zobowiązań, poza tymi, które wynikają z opisanych powyżej wartości księgowych.

## 9.3. Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia instrumenty finansowe takie jak instrumenty dostępne do sprzedaży oraz instrumenty pochodne oraz aktywa niefinansowe takie jak nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy.

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo:

- na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania,
- w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Zarówno główny jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Grupy.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Grupa stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 - Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

## 9.4. Środki trwałe

Za środki trwałe uznaje się:

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

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.5. Środki trwałe w budowie

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

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

## 9.6. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

## 9.7. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

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

Jednakże, w wypadku gdy wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej w budowie nie może zostać wiarygodnie szacowana w sposób ciągły, nieruchomość inwestycyjna w budowie będzie wyceniana według

modelu kosztu historycznego do wcześniejszej daty z dwóch: daty zakończenia procesu budowy lub do momentu, w którym będzie istniała możliwość wiarygodnego oszacowania wartości godziwej.

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

## 9.8. Wartość firmy

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

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

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

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

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

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

## 9.9. 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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz dzień 31 grudnia 2014 roku nie wystąpiły wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania. Podsumowanie zasad stosowanych w odniesieniu do wartości niematerialnych Grupy, za wyjątkiem wartości firmy, przedstawia się następująco:

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

Na dzień 31 grudnia 2015 roku i na 31 grudnia 2014 roku nie wystąpiły patenty i licencje o nieokreślonym okresie użytkowania.

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



## 9.10. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje oceny aktywów pod kątem istnienia przesłanek wskazujących na utratę ich wartości. W przypadku istnienia takiej przesłanki, Grupa dokonuje formalnego oszacowania wartości odzyskiwalnej, tj. ustala się czy bieżąca wartość księgowa danego składnika aktywów jest wyższa od wartości, jaką można uzyskać w drodze jego dalszego użytkowania lub sprzedaży. 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. Odpis ten jest ujmowany w wyniku finansowym. 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.

Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmują się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

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

## 9.11. Zapasy

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

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

## 9.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

### 9.13. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

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

### 9.14. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to notowane na aktywnym rynku aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu, inne niż:

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

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

Aktywa finansowe nabyte w celu generowania zysku dzięki krótkoterminowym 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 koniec okresu sprawozdawczego bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako przychody lub koszty finansowe. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy zaliczane są do aktywów obrotowych. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub wydzielenie wbudowanych instrumentów pochodnych jest wyraźnie zakazane. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione:

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

- (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku żadne aktywa finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

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

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

## 9.15. Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

### Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio/ poprzez zastosowanie rachunku odpisów aktualizujących. Kwotę straty ujmuje się w zysku lub stracie.

Grupa ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Spółka włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w zysku lub stracie w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

## Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

## Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnego do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w zysku lub stracie, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przekwalifikowana do zysku lub straty. Nie można ujmować w zysku lub stracie odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w zysku lub stracie, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w zysku lub stracie.

## 9.16. Wbudowane instrumenty pochodne

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku wbudowane instrumenty pochodne nie wystąpiły.

## 9.17. Instrumenty zabezpieczające

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

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

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

- zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania, lub
- zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych, zabezpieczające przed zmianami przepływów środków pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub prognozowaną transakcją, lub
- zabezpieczenia udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym

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

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

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

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

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

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

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

spodziewać się, że prognozowana transakcja nastąpi, wówczas ujęty w kapitale własnym łączny zysk lub strata netto są odnoszone na wynik finansowy netto za bieżący okres.

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Grupa wprowadziła rachunkowość zabezpieczeń przepływów środków pieniężnych i kontynuuje ją w kolejnych latach.

## 9.18. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania handlowe wycenia się według kwot pierwotnie zafakturowanych.

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

## Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

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

## 9.19. Rezerwy

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

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

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

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

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

## 9.20. Odprawy emerytalne

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

zatrudnienia. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do końca okresu sprawozdawczego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne. Zyski i straty z obliczeń aktuarialnych są rozpoznawane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Ponowna wycena zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych dotyczących programów określonych świadczeń obejmująca zyski i straty aktuarialne ujmowana jest w innych całkowitych dochodach i nie podlega późniejszej reklasyfikacji do zysku lub straty.

## 9.21. Płatności w formie akcji własnych

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

### *Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych*

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

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

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

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

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

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

## 9.22. Udziały (akcje) własne

Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia.

## 9.23. Kapitały własne

Na kapitały własne składają się:

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

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

## 9.24. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych

Na koniec okresu sprawozdawczego:

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

W ciągu roku obrotowego:

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

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

	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
EUR	4,2615	4,2623
USD	3,9011	3,5072

## 9.25. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych

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

## 9.26. Przychody

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

### 9.26.1 Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.



Przychody z tytułu realizacji instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne korygują wartość przychodów ze sprzedaży towarów i produktów.

## Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są dopiero w momencie, gdy zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści związane z danym lokalem zostaną przeniesione na klienta i przychód może zostać wyceniony w rozsądny sposób.

Określenie momentu przejścia ryzyka na klienta determinuje moment rozpoznania przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

Przejście ryzyka na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych następuje po spełnieniu następujących warunków:

- (i) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;
- (ii) wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;
- (iii) odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;
- (iv) podpisanie umowy deweloperskiej lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

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

## 9.26.2 Sprzedaż usług

### Przychody z tytułu wynajmu

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

## 9.26.3 Odsetki

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

## 9.26.4 Dywidendy

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

## 9.27. Podatek bieżący

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

## 9.28. Podatek odroczony

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie

stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

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

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

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

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

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą; w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

## 9.29. Podatek od towarów i usług

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

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

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

## 9.30. Koszty finansowania zewnętrznego

Kapitalizacji podlegają koszty finansowania zewnętrznego przeznaczonego na sfinansowanie budowy lub wytworzenia środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz budowy mieszkań prezentowych jako zapasy - produkcja w toku. Koszty te obejmują odsetki należne do momentu oddania składnika aktywów

do użytkowania, straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek do poziomu oprocentowania odpowiedniego dla lokalnej waluty oraz zyski z tytułu różnic kursowych do wysokości skapitalizowanych wcześniej strat z tego tytułu.

### 9.31. Czynne rozliczenia międzyokresowe

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:

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

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

### 9.32. Bierne rozliczenia międzyokresowe

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

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

### 9.33. Zysk/(strata) netto na akcję

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

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

## 10. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- segment usług najmu
- segment działalności deweloperskiej
- segment działalności holdingowej (pozostałej)

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

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku oraz aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów na dzień 31 grudnia 2015 roku i na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Rok zakończony 31 grudnia 2015	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>130 943</b>	<b>318 245</b>	<b>673</b>	<b>449 861</b>
<b>Zysk(strata) brutto ze sprzedaży - Wynik segmentu</b>	<b>87 736</b>	<b>83 029</b>	<b>673</b>	<b>171 438</b>
Przychody nieprzypisane				31 898
Koszty nieprzypisane				(77 284)
<b>Zysk (strata) brutto</b>				<b>126 052</b>

### Na dzień 31 grudnia 2015

#### Aktywa i zobowiązania

<b>Aktywa ogółem</b>	<b>1 719 861</b>	<b>1 066 608</b>	<b>104 416</b>	<b>2 890 885</b>
<i>W tym: Należności długoterminowe</i>	<i>7 019</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>7 019</i>
<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	<i>261</i>	<i>10 760</i>	<i>0</i>	<i>11 021</i>
<i>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</i>	<i>47 525</i>	<i>105 677</i>	<i>88 885</i>	<i>242 087</i>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>779 173</b>	<b>589 746</b>	<b>157 356</b>	<b>1 526 275</b>
<i>w tym: Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	<i>651 641</i>	<i>283 027</i>	<i>0</i>	<i>934 668</i>
<i>Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>148 041</i>	<i>148 041</i>

Rok zakończony 31 grudnia 2014	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>116 095</b>	<b>242 527</b>	<b>221</b>	<b>358 843</b>
<b>Zysk(strata) brutto ze sprzedaży - Wynik segmentu</b>	<b>81 704</b>	<b>51 628</b>	<b>221</b>	<b>133 553</b>
Przychody nieprzypisane				84 717
Koszty nieprzypisane				(118 156)
<b>Zysk (strata) brutto</b>				<b>100 114</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

Na dzień 31 grudnia 2014

## Aktywa i zobowiązania

<b>Aktywa ogółem</b>	<b>1 656 615</b>	<b>936 976</b>	<b>47 161</b>	<b>2 640 752</b>
<i>W tym: Należności długoterminowe</i>	6 948	0	0	6 948
<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	201	5 131	0	5 332
<i>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</i>	70 250	174 601	41 584	286 435
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>790 611</b>	<b>408 582</b>	<b>186 406</b>	<b>1 385 599</b>
<i>w tym: Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	677 991	244 521	0	922 512
<i>Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej</i>	0	0	181 893	181 893

## 11. Przychody i koszty

### 11.1. Przychody

	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2015</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2014</b>
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego i usług powiązanych	131 561	116 198
<b>Przychody ze sprzedaży usług</b>	<b>131 561</b>	<b>116 198</b>
Przychody ze sprzedaży mieszkań	310 245	242 643
Pozostałe	8 055	2
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i produktów</b>	<b>318 300</b>	<b>242 645</b>

W 2015 roku w Grupie działalność operacyjną związaną z wynajmem nieruchomości komercyjnych prowadzono w: centrum handlowo - biurowym Arkady Wrocławskie, centrum handlowo – biurowym Sky Tower oraz budynkach biurowych Wola Center oraz Silesia Star (Etap 1).

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

	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2015</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2014</b>
W okresie do 1 roku	94 304	85 769
W okresie od 1 do 5 lat	232 234	224 145
W okresie powyżej 5 lat	46 941	19 156
	<b>373 479</b>	<b>329 070</b>

Minimalne opłaty dotyczą zawartych na dzień 31 grudnia 2015 roku i na 31 grudnia 2014 roku umów najmu nieruchomości inwestycyjnych, które standardowo zawierane są na okresy od 3 do 10 lat, bez okresu wypowiedzenia, z możliwością przedłużenia umowy na kolejne okresy.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

## 11.2. Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Zmiana przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych	25 430	69 469
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	( 238)	( 3 114)
<b>Razem</b>	<b>25 192</b>	<b>66 355</b>

## 11.3. Koszty wg rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Amortyzacja	705	647
Zużycie materiałów i energii	10 454	3 597
Usługi obce	28 792	24 046
Podatki i opłaty	10 542	8 717
Wynagrodzenia	19 716	15 456
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 471	1 949
Pozostałe koszty rodzajowe	6 625	6 384
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	235 101	190 821
<b>Razem</b>	<b>314 406</b>	<b>251 617</b>

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Koszt własny sprzedaży	278 423	225 290
Koszt sprzedaży i dystrybucji	12 992	10 043
Koszty ogólnego zarządu	22 991	16 284
<b>Razem</b>	<b>314 406</b>	<b>251 617</b>

## 11.4. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
<b>Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
Amortyzacja środków trwałych	0	6
Amortyzacja wartości niematerialnych	0	0
<b>Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży</b>	<b>234</b>	<b>220</b>
Amortyzacja środków trwałych	233	219
Amortyzacja wartości niematerialnych	1	1
<b>Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:</b>	<b>471</b>	<b>421</b>
Amortyzacja środków trwałych	380	314
Amortyzacja wartości niematerialnych	91	107

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

## 11.5. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Wynagrodzenia	19 716	15 456
Koszty ubezpieczeń społecznych	2 086	1 613
Koszty świadczeń emerytalnych	0	0
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	385	336
<b>Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:</b>	<b>22 187</b>	<b>17 405</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	4 621	3 761
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	4 620	3 373
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	12 946	10 270

## 11.6. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Rozwiązanie rezerw na sprawy sporne i sądowe, netto	0	11 995
Rozwiązanie rezerwy na usuwanie wad i usterek budowlanych, netto	0	200
Otrzymane odszkodowania i kary	703	508
Sprzedaż usług pozostałych związanych z pośrednictwem	587	258
Inne	465	691
<b>Razem</b>	<b>1 755</b>	<b>13 652</b>

## 11.7. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Utworzenie odpisów aktualizujących należności, netto	1 708	1 474
Utworzenie rezerw na sprawy sporne i sądowe, netto	507	0
Koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego	169	16
Koszty dodatkowych rozliczeń części wspólnych nieruchomości komercyjnej	1 886	0
Inne	708	405
<b>Razem</b>	<b>4 978</b>	<b>1 895</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

## 11.8. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Przychody z tytułu odsetek bankowych	3 877	4 701
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	834	0
Wycena instrumentów finansowych	178	0
Inne	12	9
<b>Razem</b>	<b>4 901</b>	<b>4 710</b>

## 11.9. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Odsetki od obligacji i kredytów	26 295	21 810
Koszt dyskonta zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	6 548	7 057
Wycena instrumentów finansowych	0	679
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	0	16 861
Koszt podatku od podwyższenia kapitałów w jednostkach zależnych	112	158
Inne	398	180
<b>Razem</b>	<b>33 353</b>	<b>46 745</b>

## 12. Podatek dochodowy

### 12.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
<b>Ujęte w zysku lub stracie</b>		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	( 5 875)	( 4 228)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0	0
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	( 11 245)	( 19 566)
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie</b>	<b>( 17 120)</b>	<b>( 23 794)</b>

### Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Nabycie jednostki zależnej	0	0
<b>Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazana/e w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Podatek od zysku/(straty) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	( 106)	1 129
Podatek od niezrealizowanego zysku/(straty) z tytułu aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	( 10)	( 13)
<b>Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) ujęta/e w innych całkowitych dochodach</b>	<b>( 116)</b>	<b>1 116</b>



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

## 12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku i za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Zysk/(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	126 052	100 114
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk/(strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>126 052</b>	<b>100 114</b>
<b>Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2014: 19%)</b>	<b>(23 950)</b>	<b>(19 022)</b>
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	(1 590)	(404)
Nieujęte/skorygowane straty podatkowe	(317)	5 550
Różnice w wartości podatkowej i bilansowej dotyczące zapasów	11 153	(8 990)
Rozliczenie dyskonta ceny nabycia akcji i odsetki za odroczenie zapłaty	(2 375)	(2 793)
Pozostałe	(41)	1 865
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej 14% (2014:24%)</b>	<b>(17 120)</b>	<b>(23 794)</b>
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	( 17 120)	( 23 794)
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0	0
	<b>( 17 120)</b>	<b>(23 794)</b>

## 12.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za rok zakończony	
	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014	1 stycznia 2014	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli oraz lokat	( 15 839)	( 15 503)	( 14 423)	( 336)	( 1 080)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	( 67 556)	( 62 723)	( 49 525)	( 4 833)	( 13 198)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	( 35 236)	( 27 806)	( 18 676)	( 7 430)	( 9 130)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	( 161)		0	( 161)	0
Pozostałe	( 381)	( 74)	( 390)	( 307)	316
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>( 119 173)</b>	<b>( 106 106)</b>	<b>( 83 014)</b>		

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>					
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	1 645	350	794	1 295	( 444)
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli	8 957	10 177	9 431	( 1 220)	746
Różnice kursowe	5 729	6 321	3 468	( 592)	2 853
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	0	2 232	5 940	( 2 232)	( 3 708)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	22 227	17 630	13 493	4 597	4 137
Pozostałe	1 284	1 426	368	( 142)	1 058
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>39 842</b>	<b>38 136</b>	<b>33 494</b>		
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>				<b>( 11 361)</b>	<b>(18 450)</b>
<b>Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>19 890</b>	<b>17 179</b>	<b>17 848</b>		
<b>Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>( 99 221)</b>	<b>( 85 149)</b>	<b>( 67 368)</b>		

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

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczonej formy i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach w kwocie 3.738 tys. zł (odpowiednio 3.889 tys. zł na 31 grudnia 2014 roku), które mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do pięciu lat od końca okresu sprawozdawczego, w którym powstały. Dodatkowo Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 12.501 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 23.054 tys. zł na dzień 31 grudnia 2014 roku).

### 13. Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję

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

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311
Wpływ rozwodnienia:		
Program opcji	0	0
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	<b>447 558 311</b>	<b>447 558 311</b>

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	108 932	76 320
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk/(strata) netto</b>	<b>108 932</b>	<b>76 320</b>
<b>Zysk/(strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej, zastosowany do obliczenia zysku na jedną akcję</b>	<b>108 932</b>	<b>76 320</b>
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,24	0,17
Rozwodniony Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,24	0,17

## 14. Wartości niematerialne

Oprogramowanie komputerowe i inne	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
<b>Wartość netto na 1 stycznia</b>	<b>291</b>	<b>372</b>
Zwiększenia stanu – zakup	68	28
Zwiększenia stanu – inne	0	0
Zmniejszenia stanu (sprzedaż, likwidacja, przekazanie)	0	0
Zmniejszenia stanu – inne	0	0
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	( 92)	( 109)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>267</b>	<b>291</b>
<b>Na dzień 1 stycznia</b>		
Wartość brutto	2 187	2 378
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 1 896)	( 2 006)
<b>Wartość netto</b>	<b>291</b>	<b>372</b>
<b>Na dzień 31 grudnia</b>		
Wartość brutto	2 255	2 187
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 1 988)	( 1 896)
<b>Wartość netto</b>	<b>267</b>	<b>291</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

## 15. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
<b>Wartość netto na 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>503</b>	<b>410</b>	<b>3 802</b>	<b>6</b>	<b>4 721</b>
Zwiększenia stanu – zakup	0	0	0	815	815
Zwiększenia stanu – inne	894	0	2	0	896
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	451	0	366	( 817)	0
Zmniejszenia - sprzedaż	0	0	0	0	0
Zmniejszenia - likwidacja	( 22)	0	( 18)	0	( 40)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	( 51)	( 208)	( 354)	0	( 613)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>1 775</b>	<b>202</b>	<b>3 798</b>	<b>4</b>	<b>5 779</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2015 roku</b>					
Wartość brutto	536	1 727	6 104	6	8 373
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 33)	( 1 317)	( 2 302)	0	( 3 652)
<b>Wartość netto</b>	<b>503</b>	<b>410</b>	<b>3 802</b>	<b>6</b>	<b>4 721</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2015 roku</b>					
Wartość brutto	1 851	1 727	5 832	4	9 414
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 76)	( 1 525)	( 2 034)	0	( 3 635)
<b>Wartość netto</b>	<b>1 775</b>	<b>202</b>	<b>3 798</b>	<b>4</b>	<b>5 779</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
<b>Wartość netto na 1 stycznia 2014 roku</b>	<b>184</b>	<b>628</b>	<b>3 711</b>	<b>193</b>	<b>4 716</b>
Zwiększenia stanu – zakup	0	0	0	682	682
Zwiększenia stanu – inne	0	0	0	0	0
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	492	0	377	( 869)	0
Zmniejszenia - sprzedaż	0	0	0	0	0
Zmniejszenia - likwidacja	( 135)	0	( 4)	0	( 139)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	( 38)	( 218)	( 282)	0	( 538)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na 31 grudnia 2014 roku</b>	<b>503</b>	<b>410</b>	<b>3 802</b>	<b>6</b>	<b>4 721</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

## Na dzień 1 stycznia 2014 roku

Wartość brutto	221	1 727	6 039	193	8 180
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 37)	( 1 099)	( 2 328)	0	( 3 464)
<b>Wartość netto</b>	<b>184</b>	<b>628</b>	<b>3 711</b>	<b>193</b>	<b>4 716</b>

## Na dzień 31 grudnia 2014 roku

Wartość brutto	536	1 727	6 104	6	8 373
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 33)	( 1 317)	( 2 302)	0	( 3 652)
<b>Wartość netto</b>	<b>503</b>	<b>410</b>	<b>3 802</b>	<b>6</b>	<b>4 721</b>

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na 31 grudnia 2014 roku żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Grupa była stroną umów leasingu 11 samochodów, które zakwalifikowane zostały jako leasing operacyjny.

## 16. Należności długoterminowe

W pozycji należności długoterminowe Grupa wykazuje kwoty zabezpieczeń obsługi długu, wymaganych długoterminowymi umowami kredytowymi:

- na dzień 31 grudnia 2015 roku: kaucję w wysokości 500 tys. EUR (2.130 tys. PLN) oraz rezerwę na rachunku obsługi długu w kwocie 4.889 tys. PLN.
- na dzień 31 grudnia 2014 roku: kaucję w wysokości 500 tys. EUR (2.131 tys. PLN) oraz rezerwę na rachunku obsługi długu w kwocie 4.817 tys. PLN.

## 17. Nabycia i zbycia jednostek zależnych

### Nowe podmioty powstałe i zmiany wewnątrz Grupy:

W roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku miały miejsce następujące zmiany w Grupie:

1. W dniu 31 lipca 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie LC Corp S.A. podjęło uchwałę o zgodzie i upoważnieniu zarządu spółki na dokonanie przez spółkę nabycia akcji własnych w trybie art. 362 § 1 pkt 8 ksh na zasadach określonych w podjętej uchwale.
2. W dniu 15 grudnia 2015 r. spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. nabyła od spółki LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A. łącznie 300.010 udziałów o łącznej wartości nominalnej 30.001.000,00 zł w kapitale zakładowym spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., w związku z czym ww. udziały zostały z tą datą umorzone, zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników tej spółki z dnia 15 grudnia 2015 r. Od tej daty jedynym wspólnikiem spółki jest LC Corp S.A.  
W dniu 21 grudnia 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Warszawa Przyokopowa, podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki o 2.000 zł z kapitału zapasowego spółki oraz podwyższenia wartości nominalnej udziałów do kwoty 1.100,10 zł. W związku z powyższym po rejestracji zmiany przez KRS kapitał zakładowy spółki wynosi 33.003.000,00 zł, zaś całość udziałów przysługuje LC Corp S.A. jako jedynemu wspólnikowi.
3. W dniu 4 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki Kraków Zielony Złocien Sp. z o.o. Od tej daty nowa wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi 13.530.000,00 zł. Zmiana kapitału zakładowego nastąpiła poprzez utworzenie 23.000 nowych udziałów, które zostały

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

objęte przez LC Corp Invest XI Sp. z o.o., która tym samym stała się nowym współnikiem spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.

W dniu 12 grudnia 2015 r. Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. przejął prawa i obowiązki komandytariusza LC Corp Invest XI sp. z o.o. w następujących spółkach: LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 1 sp. k., LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 9 sp. k., LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 10 sp. k. oraz LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 sp. k. uzyskując tym samym, w miejsce LC Corp Invest XI sp. z o.o., status komandytariusza ww. spółek

4. W dniu 10 listopada 2015 r. LC Corp Invest XI sp. z o.o. zbyła swoje prawa i obowiązki jako komandytariusza w spółce LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. na rzecz LC Corp S.A. W związku z czym współnikami ww. spółki od dnia 10 listopada 2015 r. są LC Corp Invest XVII sp. z o.o. jako komplementariusz oraz LC Corp S.A. jako komandytariusz.

W dniu 12 listopada 2015 r. LC Corp Invest XI sp. z o.o. zbyła prawa i obowiązki komandytariusza spółce Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. w następujących spółkach: LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 1 sp. k., LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 9 sp. k., LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 10 sp. k. oraz LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 sp. k. tracąc status komandytariusza ww. spółek

5. W dniu 11 maja 2015 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Od tej daty nowa wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi 305 000,00 zł. Zmiana kapitału zakładowego nastąpiła poprzez utworzenie nowych udziałów, które zostały objęte przez dotychczasowego współnika - LC Corp S.A. (300 udziałów).

6. W dniu 23 czerwca 2015 r. została zarejestrowana nowa spółka - LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 12 Spółka komandytowa. Komandytariuszami Spółki są LC Corp Invest IX Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. zaś komplementariuszem reprezentującym i prowadzącym sprawy spółki jest LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

7. W dniu 12 maja 2015 roku LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu do spółki LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. o kwotę 700 tys. PLN.

W dniu 18 czerwca 2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu do spółki LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. o 1.500 tys. PLN

W dniu 14 lipca 2015 roku LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu do LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. o 1.500 tys. PLN.

W dniu 23 lipca 2015 roku LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu do LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. o 3.000 tys. PLN.

W dniu 2 września.2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 7.000 tys. PLN.

W dniu 10 listopada 2015 r. LC Corp Invest XI sp. z o.o. zbyła swoje prawa i obowiązki jako komandytariusza w spółce LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. na rzecz LC Corp S.A w tym wkład w kwocie 9.900.00 zł.

W dniu 9 grudnia 2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 6.000.000,00 zł.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. aktualna wartość wkładu LC Corp S.A. wynosiła 80.609.900,00 PLN, z czego 3.000.000,00 PLN nie było jeszcze opłacone.

8. W dniu 23 lutego 2015 r. została zarejestrowana nowa spółka - LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Spółka komandytowa. Komandytariuszem Spółki został LC Corp Invest XI Sp. z o.o. zaś komplementariuszem reprezentującym i prowadzącym sprawy spółki jest LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Oprócz powyżej opisanych zdarzeń, w okresie od 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

## Nabycie jednostek gospodarczych

W roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku nie miało miejsca nabycie jednostek gospodarczych przez spółki Grupy.

## 18. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2015 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowią: centrum handlowo - biurowe Arkady Wrocławskie i Sky Tower we Wrocławiu, budynek biurowy Wola Center w Warszawie, kompleks budynków biurowych Silesia Star w Katowicach Etap 1 (zakończony) i Etap 2 (w budowie) oraz budynek biurowy we Wrocławiu (w budowie).

Na dzień 31 grudnia 2015 roku wartość godziwa wynosiła dla Arkad Wrocławskich 474.646 tys. zł (111.380 tys. EUR), a dla Wola Center 448.310 tys. zł (105.200 tys. EUR). Wartość ta została pomniejszona o kwotę 948 tys. zł z tytułu trwających prac niezbędnych do wykończenia powierzchni w obiekcie.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej Sky Tower wyniosła 526.466 tys. zł (123.540 tys. EUR). Z uwagi na zaplanowane dodatkowe nakłady na wykończenie powierzchni biurowej, w kwocie 3.006 tys. zł, wycena nieruchomości na dzień bilansowy została o tą kwotę pomniejszona i wynosi 523.460 tys. zł.

Na dzień bilansowy zakończony 31 grudnia 2015 roku wartość wyceny dla nieruchomości inwestycyjnej obiektu biurowego o nazwie Silesia Star (Etap 1) wynosiła 137.348 tys. zł (32.230 tys. EUR). Z uwagi na trwające prace wykończeniowe wycena ta została pomniejszona o kwotę 6.908 tys. zł tj. o koszty pozostałe do poniesienia na wykończenia powierzchni w obiekcie. W związku z powyższym wartość nieruchomości inwestycyjnej Silesia Star (Etap 1) w sprawozdaniu na 31 grudnia 2015 roku wynosi 130.440 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku budowa biurowca Silesia Star (Etap 2) nie była jeszcze zakończona, dlatego też wycena tej części inwestycji do wartości godziwej została oszacowana w oparciu o wycenę profesjonalnego rzeczoznawcy nieruchomości według stanu po zakończeniu inwestycji, pomniejszoną o nakłady jeszcze do poniesienia oraz proporcjonalnie przypadającą część marży dewelopera (metoda pozostałościowa). Wartość wyceny tego etapu na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniosła 53.955 tys. zł (12.661 tys. EUR).

Inwestycja biurowa we Wrocławiu w trakcie realizacji, z uwagi niski na stopień zaawansowania oraz brak możliwości wiarygodnego oszacowania wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2015 roku wyceniona jest według kosztu historycznego wynoszącego 18.196 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. wartości godziwe zostały wyznaczone w oparciu o wyceny sporządzone przez profesjonalnych rzeczoznawców nieruchomości. Wartości rynkowe przedmiotowych nieruchomości zostały oszacowane w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną. Podejście dochodowe oraz metoda inwestycyjna opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości uzależniona jest od dochodu w postaci czynszu, jaki można uzyskać z nieruchomości oraz stopy kapitalizacji. Dochód z nieruchomości wynika z umów najmu, a w przypadku wolnych powierzchni z zastosowania rynkowych stawek najmu. Stopa zwrotu, znana jako stopa kapitalizacji, jest określona na podstawie analizy podobnych transakcji na rynku w danym roku obrotowym. Wycena podawana jest w walucie fakturowanych czynszów z najmu, tj. w EUR i przeliczana na PLN według średniego kursu NBP na datę końca danego okresu obrachunkowego.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 31 grudnia 2015 roku oraz roku 31 grudnia 2014 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>1 565 160</b>	<b>1 434 661</b>
Przeniesienie z zapasów	17 686	0
Poniesione nakłady inwestycyjne	39 783	61 030
Przeszacowanie do wartości godziwej	25 430	69 469
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>1 648 059</b>	<b>1 565 160</b>

W tabeli poniżej zostały przedstawione kwoty przychodów i kosztów z nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku, inne niż przeszacowanie do wartości godziwej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Przychody z najmu	130 848	115 984
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymaniem), które w danym roku przyniosły przychody z najmu i usług powiązanych	42 062	34 845
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymaniem), które w danym roku nie przyniosły przychodów z najmu	0	0

W 2015 roku w Grupie działalność operacyjną związaną z wynajmem nieruchomości komercyjnych prowadzono w: centrum handlowo - biurowym Arkady Wrocławskie, centrum handlowo – biurowym Sky Tower oraz budynkach biurowych Wola Center i Silesia Star (Etap 1).

## 19. Świadczenia pracownicze

### Programy akcji pracowniczych

W 2015 roku Spółka nie prowadziła programu akcji pracowniczych.

## 20. Zapasy oraz Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych

### 20.1. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2015 roku do tej pozycji zostały przeniesione z pozycji Zapasy grunty o wartości 86.220 tys. zł, które przeznaczone są do dewelopowania w okresie powyżej 2 lat.

### 20.2. Zapasy

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Produkcja w toku	895 477	742 758
Produkty gotowe	50 699	105 630
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	( 115 832)	( 118 833)
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>830 344</b>	<b>729 555</b>

Na dzień 31 grudnia 2015 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 48.100 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2014 roku wyniosły 48.838 tys. zł).



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. W przypadku wystąpienia ryzyka utraty wartości, wartości tych inwestycji szacowane są metodą DCF, które wykorzystywane są do ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m<sup>2</sup> PUM według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2015 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych.

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
<b>Na początek okresu</b>	<b>118 833</b>	<b>81 071</b>
Zwiększenie	2 970	43 061
Wykorzystanie	(2 708)	(5 299)
Przeniesienie	(3 263)	0
Zmniejszenie	0	0
<b>Na koniec okresu</b>	<b>115 832</b>	<b>118 833</b>

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na 31 grudnia 2014 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, za wyjątkiem hipotek opisanych w Nocie 35.3.

## 21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Należności z tytułu dostaw i usług	11 244	9 879
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	21 463	9 791
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych (*)	4 050	3 629
Pozostałe należności od osób trzecich	314	101
<b>Należności ogółem (netto)</b>	<b>37 071</b>	<b>23 400</b>
Korekta o przychody przyszłych okresów (**)	(67)	(476)
Odpis aktualizujący należności	(4 511)	(3 153)
<b>Należności brutto</b>	<b>41 649</b>	<b>27 029</b>

(\*) Na dzień 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2014 r. salda dotyczą blokad środków na rachunkach typu escrow/powierniczy w związku z potencjalnymi zakupami gruntów.

(\*\*) Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku Grupa wykazała należności z tytułu naliczonych kar i odszkodowań w kwocie odpowiednio 67 tys. zł i 476 tys. zł pomniejszone o przychody przyszłych okresów z tego tytułu.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
<b>Na początek okresu</b>	<b>3 153</b>	<b>2 113</b>
Zwiększenie	2 398	1 901
Wykorzystanie	( 350)	( 434)
Zmniejszenie	( 690)	( 427)
<b>Na koniec okresu</b>	<b>4 511</b>	<b>3 153</b>

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 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 2015	11 244	5 164	3 017	1 959	862	242
31 grudnia 2014	9 879	4 297	3 437	1 141	620	384

## 22. Krótkoterminowe aktywa finansowe

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Akcje i udziały	251	201
Instrumenty finansowe (transakcje terminowe typu forward) – wg wyceny	10	0
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	10 760	5 131
	<b>11 021</b>	<b>5 332</b>

## 23. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Środki pieniężne w banku i w kasie	24 256	29 700
Lokaty bankowe	217 831	256 735
	<b>242 087</b>	<b>286 435</b>

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

## 24. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Czynsze zapłacone z góry	0	42
Prowizje za pośrednictwo w sprzedaży	289	27
Inne	5	0
<b>Długoterminowe</b>	<b>294</b>	<b>69</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Czynsze zapłacone z góry	42	46
Prowizje za pośrednictwo w sprzedaży	1 323	870
Ubezpieczenia	246	299
Inne (prenumeraty, abonamenty)	398	334
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>2 009</b>	<b>1 549</b>

## 25. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

### 25.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	( 17 747)	( 44 669)
Zobowiązania inwestycyjne	1 437	11 498
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji	40 400	42 000
<b>Zmiana stanu zobowiązań</b>	<b>24 090</b>	<b>8 829</b>

### 25.2. Inne korekty

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	( 25 430)	( 69 469)
Reklasyfikacja inwestycji z zapasów do nieruchomości inwestycyjnej	( 17 686)	0
Wycena instrumentów finansowych typu forward	( 178)	511
Reklasyfikacja otwartych rachunków powierniczych	( 5 629)	(4 137)
Pozostałe	( 478)	968
<b>Inne korekty</b>	<b>( 49 401)</b>	<b>72 127</b>

## 26. Kapitały

### 26.1. Kapitał podstawowy

Kapitał akcyjny	31 grudnia 2015 w tysiącach zł	31 grudnia 2014 w tysiącach zł
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 złoty każda	500	500
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 złoty każda	113 700	113 700
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 453	1 453
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 472	1 472
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda	32 000	32 000
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda	102 000	102 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000	80 000
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433	58 433
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 000	1 000
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000	57 000
	<b>447 558</b>	<b>447 558</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

Akcje zwykłe wyemitowane, zarejestrowane i w pełni opłacone spółki LC Corp S.A.	Ilość w szt.	Wartość w tysiącach zł
Na dzień 1 stycznia 2015 roku	447 558 311	447 558
Na dzień 31 grudnia 2015 roku	447 558 311	447 558

## Wartość nominalna akcji

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

## Prawa akcjonariuszy

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

## Akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 31 grudnia 2015 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 <sup>(1)</sup>	229.359.795	229.359.795	51,24%	51,24%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	214.701.110	214.701.110	47,97%	47,97%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	30.200.000	30.200.000	6,75%	6,75%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	35.000.000	35.000.000	7,82 %	7,82 %
OFE PZU "Złota Jesień"	44.669.000	44.669.000	9,98 %	9,98 %

- (1) Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.657.685 akcji stanowiących 3,27% kapitału zakładowego i 3,27% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 214.702.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 214.701.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka RB Investcom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu posiadająca 1.000 akcji stanowiących 0,0002% kapitału zakładowego i 0,0002% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

Na dzień 31 grudnia 2014 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 <sup>(1)</sup> w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	229.359.795	229.359.795	51,24%	51,24%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	30.200.000	30.200.000	6,75%	6,75%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	35.000.000	35.000.000	7,82 %	7,82 %
OFE PZU "Złota Jesień"	44.669.000	44.669.000	9,98 %	9,98 %

Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.657.685 akcji stanowiących 3,27% kapitału zakładowego i 3,27% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 214.702.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 214.701.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka RB Investcom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu posiadająca 1.000 akcji stanowiących 0,0002% kapitału zakładowego i 0,0002% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.

## 26.2. Pozostałe kapitały

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną pomniejszona o koszty emisji	328 015	328 015
Kapitał z rozliczenia nabycia jednostek zależnych	61 742	61 742
Zyski zatrzymane	420 414	344 094
<b>Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane</b>	<b>810 171</b>	<b>733 851</b>
Wycena świadczeń w formie akcji własnych	3 108	3 108
Aktualizacja wyceny akcji dostępnych do sprzedaży	165	124
Aktualizacja wyceny instrumentów zabezpieczających - rachunkowość zabezpieczeń	(5 324)	(5 808)
<b>Inne kapitały</b>	<b>(2 051)</b>	<b>(2 576)</b>
<b>Pozostałe kapitały razem</b>	<b>808 120</b>	<b>731 275</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

## 27. Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji

### Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (a)	Euribor+marża	31-12-2017	134 629	152 111
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (b)	Euribor+marża	15-06-2022	205 614	220 651
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (c)	Euribor+marża	20-12-2022	218 047	226 543
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (d)	Euribor+marża	31-12-2025	47 627	35 038
Kredyt bankowy w PLN (cz. długoterminowa) (d)	Wibor+marża	-	-	886
Kredyt bankowy w PLN (cz. długoterminowa) (e)	Wibor+marża	-	-	29 936
Kredyt bankowy w PLN (cz. długoterminowa) (f)	Wibor+marża	31-12-2018	49 681	49 586
Kredyt bankowy w PLN (cz. długoterminowa) (g)	Wibor+marża	31-12-2018	37 821	-
Program obligacji (i)	Wibor+marża	30-10-2018	49 643	49 531
Program obligacji (j)	Wibor+marża	06-06-2019	49 658	49 558
Program obligacji (k)	Wibor+marża	20-03-2020	64 612	-
			<b>857 332</b>	<b>813 840</b>

Krótkoterminowe	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa) (a)	Euribor+marża	31-12-2016	17 454	16 513
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa) (b)	Euribor+marża	31-12-2016	9 648	9 275
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa) (c)	Euribor+marża	31-12-2016	8 450	8 173
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa) (d)	Euribor+marża	31-12-2016	2 126	-
Kredyt bankowy w PLN (cz. krótkoterminowa) (e)	Wibor+marża	31-01-2016	29 995	-
Program obligacji (h)	Wibor+marża	-	-	65 285
Program obligacji (i)	Wibor+marża	30-04-2016	435	446
Program obligacji (j)	Wibor+marża	06-06-2016	155	179
Program obligacji (k)	Wibor+marża	20-03-2016	1 027	-
			<b>69 290</b>	<b>99 871</b>

- (a) Kredyt w spółce Arkady Wrocławskie zaciągnięty w walucie EUR w dniu 28 lutego 2008 r. wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz BZ WBK S.A.
- (b) W dniu 15 lipca 2011 r. Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarła z Raiffeisen Bank Polska S.A. umowę kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 49.000 tys. EUR w celu częściowego sfinansowania budowy kompleksu biurowego Wola Center w Warszawie. W dniu 26 czerwca 2014 r. spółka zawarła aneks do Umowy kredytu, na podstawie którego maksymalna kwota kredytu została zwiększona do 55.000 tys. EUR.
- (c) Kredyt w spółce Sky Tower S.A. w EUR na podstawie umowy z 29 grudnia 2012 r. z konsorcjum banków Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

- (d) Kredyty w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. zawarte na podstawie umowy z 14 maja 2014 r. z PKO BP S.A. Kredyt w EUR do kwoty stanowiącej równowartość w EUR kwoty 62.000 tys. PLN przeznaczony na częściowe sfinansowanie budowy kompleksu biurowego z częścią usługowo-handlową wraz z parkingami pod nazwą Silesia Star (Etap 1) w Katowicach przy ul. Roździeńskiego 10 oraz kredyt odnawialny VAT do maksymalnej kwoty 3.000. tys. PLN. W dniu 17 lipca 2015 r. spółka zawarła aneks do Umowy kredytu, na podstawie którego bank wyraził zgodę na realizację przez Spółkę etapu II inwestycji. W dniu 26 lutego 2016 została podpisana umowa kredytowa do kwoty stanowiącej równowartość w EUR kwoty 63.500 tys. PLN z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie etapu II inwestycji Silesia Star.
- (e) Kredyt w spółce LC Corp S.A. zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 19 grudnia 2011 r., uruchomiony w 2012 r. w LC Corp S.A.
- (f) Kredyt w spółce LC Corp S.A. zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 29 kwietnia 2014 r., uruchomiony w dniu 30 kwietnia 2014 r. w LC Corp S.A.
- (g) Kredyt w spółce LC Corp S.A. zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 18 czerwca 2014 r., uruchomiony w dniu 3 września 2015 r. w LC Corp S.A.
- (h) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 1 czerwca 2012 r. 650 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych, o wartości nominalnej 100 tys. PLN każda w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji, których wykup zgodnie z umową nastąpił w dniu 25 maja 2015 r.
- (i) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 31 października 2013 r. 500 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 100 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 30 października 2018 r.
- (j) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 6 czerwca 2014 r. 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 czerwca 2019 r.
- (k) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 20 marca 2015 r. 65.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 65.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 20 marca 2020 r.

Ponadto w spółce LC Corp Invest XII Sp. z o.o. zaciągnięty został kredyt w PLN w mBank Hipoteczny S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 15 stycznia 2015 r., uruchomiony częściowo w I kw. w 2015 r. i w całości spłacony w II kw. 2015 r.

Przypisanie poszczególnych kredytów, obligacji do segmentów operacyjnych zaprezentowano w Nocie 8.

Średnie ważone oprocentowanie kredytów i obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku wyniosło 3,6 %. Średnie ważone oprocentowanie kredytów i obligacji w roku 2014 wyniosło 4,2 %.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

## Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów finansowych

Na dzień 31 grudnia 2015 i na 31 grudnia 2014 roku wycena wartości godziwych transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS oraz transakcji typu forward ujęta jest w pozycji Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Długoterminowe	789	1 776
Krótkoterminowe	7 257	7 025
<b>Razem</b>	<b>8 046</b>	<b>8 801</b>

## 28. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Długoterminowe	109 045	142 897
Krótkoterminowe	38 996	38 996
<b>Razem</b>	<b>148 041</b>	<b>181 893</b>

W związku z odroczone terminem płatności ceny nabycia akcji spółki Sky Tower S.A (na podstawie umowy z 6 grudnia 2013 roku) zobowiązanie z tego tytułu podlega dyskontowaniu. Na dzień 31 grudnia 2015 roku kwota dyskonta do rozliczenia wynosiła 13.559 tys. zł, zaś na dzień 31 grudnia 2014 roku 20.107 tys. zł.

## 29. Zobowiązania

### 29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	52 607	48 602
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	12 969	1 786
Zobowiązania z tytułu kaucji	18 355	17 503
Inne zobowiązania	116	50
	<b>84 047</b>	<b>67 941</b>
Długoterminowe	0	0
Krótkoterminowe	84 047	67 941

Poniżej przedstawiono analizę zapadalności zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku:

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
do 1 roku	84 047	67 941
powyżej 1 roku do 5 lat	0	0
powyżej 5 lat	0	0
	<b>84 047</b>	<b>67 941</b>

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

Zobowiązania budżetowe rozliczane w terminach ustawowych.

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



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

## 29.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy

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

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
W okresie do 1 roku	1 206	1 206
W okresie od 1 do 5 lat	4 823	4 823
W okresie powyżej 5 lat	16 780	17 986
	<b>22 809</b>	<b>24 015</b>

## 29.3. Zobowiązania warunkowe

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 35.3, Spółki Grupy nie posiadają innych istotnych takich zobowiązań, które nie zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

## 29.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa nie planuje ponieść znaczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i nie posiada żadnych istotnych zobowiązań umownych, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

W roku 2016 Grupa planuje ponieść nakłady na projekty inwestycyjne (zapasy i nieruchomości inwestycyjne) w kwocie około ok. 642,3 milionów złotych.

## 29.5. Sprawy sądowe

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

## 30. Rezerwy

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

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Ogółem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>22</b>	<b>211</b>	<b>100</b>	<b>333</b>
Utworzone	0	507	0	507
Wykorzystane	0	(121)	0	(121)
Rozwiązane	0	0	0	0
<b>Na dzień 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>22</b>	<b>597</b>	<b>100</b>	<b>719</b>
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2015 roku	0	597	100	<b>697</b>
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2015 roku	22	0	0	<b>22</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Ogółem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2014 roku</b>	<b>22</b>	<b>12 317</b>	<b>300</b>	<b>12 639</b>
Utworzone	0	45	0	45
Wykorzystane	0	( 111)	0	( 111)
Rozwiązane	0	( 12 040)	( 200)	( 12 240)
<b>Na dzień 31 grudnia 2014 roku</b>	<b>22</b>	<b>211</b>	<b>100</b>	<b>333</b>
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2014 roku	0	211	100	<b>311</b>
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2014 roku	22	0	0	<b>22</b>

## 31. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	<b>31 grudnia 2015</b>	<b>31 grudnia 2014</b>
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	5 572	2 795
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	757	670
Zobowiązanie z tytułu dodatkowej opłaty za wieczyste użytkowanie	3 210	111
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	329	283
Pozostałe	1 627	401
<b>Rozliczenia międzyokresowe bierne</b>	<b>11 495</b>	<b>4 260</b>
Przychody przyszłych okresów dotyczące najmu	37	88
Przychody przyszłych okresów dotyczące sprzedaży mieszkań	246 540	123 055
Przychody przyszłych okresów pozostałe	191	217
<b>Przychody przyszłych okresów</b>	<b>246 768</b>	<b>123 360</b>

## 32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku:

<i>Podmiot powiązany</i>		<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakupy od podmiotów powiązanych</i>	<i>Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)</i>	<i>Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)</i>	<i>Przychody finansowe (odsetki)</i>	<i>Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)</i>
<b>Akcjonariusze</b>							
LC Corp B.V. (*)	2015	-	-	-	161 600	-	-
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>							
LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.	2015	525	363	3	37	-	-
Development System sp. z o.o.	2015	202	-	21	-	-	-
Europejski Dom Brokerski Sp. z o.o.	2015	7	-	-	-	-	-
Fundacja Jolanty i Leszka Czarneckich	2015	38	-	-	12	-	-

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

Getback S.A.	2015	1 646	-	2	75	-	-
Getin Holding S.A.	2015	1 888	-	-	-	-	-
Getin Noble Bank S.A.	2015	22 130	207	736	231 383	3 513	9 124
Home Broker S.A.	2015	1 117	1 549	7	265	-	-
Idea Bank S.A.	2015	8 546	-	91	-	-	-
Idea Expert S.A.(Powszechny Dom Kredytowy S.A.)	2015	13	-	-	-	-	-
Idea Fleet S. A.	2015	10	109	-	-	-	-
Idea Leasing S.A.	2015	96	10	-	-	-	-
Idea Money S.A.	2015	1 583	-	7	219	-	-
Multifinance Expert Sp. z o.o.	2015	5	-	-	-	-	-
Noble Concierge Sp. z o.o.	2015	4	-	-	-	-	-
Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	2015	545	-	2	-	-	-
Noble Securities S.A.	2015	888	30	-	244	-	-
Open Finance S.A.	2015	2 661	-	360	-	-	-
Open Finance Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	2015	345	-	-	-	-	-
Open Life TFI	2015	1 406	-	1	-	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	2015	3	123	-	13	-	-
RB Investcom Sp. z o.o.	2015	642	-	-	9	-	-
Sky Dress Sp. z o.o.	2015	91	15	62	-	-	-
Tax Care S.A.	2015	640	-	1	-	-	-
TU Europa S.A.	2015	2 294	14	227	152	-	-
TU Europa Życie S.A.	2015	2 235	-	9	-	-	-
Sants Sp. z o.o.	2015	- 44	-	-	-	-	-
Sax Development Sp. z o.o.	2015	189	-	69	-	-	-

(\*) Patrz Nota 32.1

		Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
<b>Podmiot powiązany</b>							
<b>Akcjonariusze</b>							
LC Corp B.V. (*)	2014	-	-	-	202 000	-	-
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>							
LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.	2014	510	557	47	40	-	-
RB Investcom Sp. z o.o.	2014	1 394	-	-	9	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	2014	-	140	-	6	-	-
RB Nova Sp. z o.o.	2014	-	-	-	-	-	-
Getin Holding S.A.	2014	2 243	-	-	-	-	-
Idea Leasing S.A.	2014	427	-	-	113	-	-
Idea Bank S.A.	2014	8 177	-	1	-	-	-
Tax Care S.A.	2014	680	-	-	-	-	-
Getin Noble Bank S.A.	2014	15 927	181	4	197 473	3 582	8 463

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

Getback S.A.	2014	1 311	-	1	75	-	-
Getin International S.A.	2014	1	-	-	-	-	-
Noble Securities S.A.	2014	982	30	-	244	-	-
Noble Concierge Sp. z o.o.	2014	2	1	-	-	-	-
Noble Funds							
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	2014	597	-	-	-	-	-
Home Broker S.A.	2014	1 694	1 336	-	235	-	-
TU Europa S.A.	2014	2 545	15	-	152	-	-
TU Europa Życie S.A.	2014	2 493	-	-	-	-	-
Idea Expert S.A.	2014	624	-	-	45	-	-
Fundacja Jolanty i Leszka Czarnieckich	2014	40	-	-	10	-	-
Open Finance S.A.	2014	2 262	-	95	24	-	-
Open Finance							
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	2014	382	-	-	-	-	-
Open Life Towarzystwo Ubezpieczeń Życie S.A.	2014	1 432	-	-	-	-	-
Lion's House Sp. z o.o.	2014	114	-	-	-	-	-
VESO Investments Sp. z o.o. S.K.A.	2014	184	-	15	-	-	-
Development System sp. z o.o.	2014	2	-	-	-	-	-
Zamknięta Spółka Akcyjna Idea Bank Białoruś	2014	1	-	-	-	-	-
Idea Money S.A.	2014	1 344	-	103	-	-	-
Getin Leasing S.A.	2014	1	6	1	-	-	-

(\*) Patrz Nota 32.1

## 32.1. Jednostka dominująca dla Grupy

### LC Corp B.V.

W dniu 6 grudnia 2013 roku spółka LC Corp S.A. nabyła od spółki LC Corp B.V. za cenę 259 mln zł płatną w ratach do 31 grudnia 2019 roku 100% akcji spółki Sky Tower S.A., stając się jedynym akcjonariuszem tej spółki. W związku z odroczonym terminem płatności ceny za akcje Sky Tower S.A. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania z tego tytułu zostały ujęte w kwocie zdyskontowanej (patrz Nota 28). W 2015 roku Spółka dokonała spłaty kolejnej raty z tytułu nabycia akcji Sky Tower S.A. w kwocie 40.400 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2015 roku pozostała kwota do spłaty wynosiła 161,6 mln zł, zaś dyskonto do rozliczenia pozostałe na ten dzień wynosiło 13.559 tys. zł.

### Leszek Czarniecki

Leszek Czarniecki jest właścicielem bezpośrednio 3,27% akcji LC Corp S.A. i jednocześnie właścicielem 100% akcji spółki LC Corp B.V, która posiada 47,97% akcji LC Corp S.A. W roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku nie wystąpiły transakcje z Grupą LC Corp.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

## 32.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	3 974	3 941
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	10
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
<b>Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej za wyjątkiem Zarządu i Rady Nadzorczej</b>	<b>3 974</b>	<b>3 951</b>

## 32.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Zarząd – wynagrodzenia	5 137	5 400
Zarząd - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Zarząd (jednostki zależne) – wynagrodzenia	690	642
Zarząd (jednostki zależne) - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Rada Nadzorcza – wynagrodzenia	96	94
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
<b>Razem</b>	<b>5 923</b>	<b>6 136</b>

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

2015

Umowa z firmą Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2015 została zawarta w dniu 12 października 2015 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 120 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2015 została zawarta w dniu 24 lipca 2015 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 55 tys. zł.

W 2015 roku firma Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k. zawarła umowy na badanie jednostkowych sprawozdań finansowych za 2015 rok spółek Arkady Wrocławskie S.A., Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., Sky Tower S.A., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k., Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o.o., łączne wynagrodzenie w tych umów wynosiło 185 tys. zł.

2014

Umowa z firmą Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2014 została zawarta w dniu 28 października 2014 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 95 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2014 została zawarta w dniu 24 lipca 2014 roku wraz z aneksem. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 55 tys. zł. Dodatkowo w 2014 roku Spółka zakupiła usługi szkoleniowe w wysokości 1,5 tys. zł.

W 2014 roku firma Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k. zawarła umowy na badanie jednostkowych sprawozdań finansowych za 2014 rok spółek Arkady Wrocławskie S.A., Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.,

Sky Tower S.A. oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. Łączne wynagrodzenie w tych umów wynosiło 155 tys. zł.

## 34. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe i obligacje, a także instrumenty pochodne takie jak transakcje terminowe typu forward oraz transakcje zabezpieczające ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Przejściowe nadwyżki finansowe Grupa deponuje w bankach jako lokaty krótkoterminowe. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

W 2013 roku Grupa rozszerzyła politykę rachunkowości o wytyczne w zakresie Rachunkowości zabezpieczeń instrumentów zabezpieczających ryzyko stopy procentowej, którą kontynuuje w kolejnych latach. Wycena tego typu transakcji zabezpieczających na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na 31 grudnia 2014 roku zaprezentowana została w Nocie 27.

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

### 34.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez indeksację przychodów z najmu.

Zgodnie z zawartymi długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi zostały zawarte przez odpowiednie spółki transakcje typu irs zabezpieczające ryzyko stóp procentowych.

Ilościowe ekspozycje na ryzyko stopy procentowej przedstawiono w Nocie 35.2

### 34.2. Ryzyko walutowe

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

Ryzyko walutowe związane z uruchamianiem kredytu walutowego (finansowanie nieruchomości inwestycyjnej w budowie) ograniczone jest przez zawarcie transakcji zabezpieczających typu forward.

Ponadto wyceny wartości godziwej aktywów w EUR (nieruchomości inwestycyjne), wyrażone w sprawozdaniu finansowym według średniego kursu NBP oraz wycena kredytów w EUR, wykazywanego w sprawozdaniu według tego samego kursu może powodować powstawanie istotnych niezrealizowanych różnic kursowych. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników. Ze względu na dużą niestabilność kursu euro w ostatnich latach wrażliwość wyniku finansowego dla tego roku zaprezentowano przy zmianie o 20 groszy.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

	Wzrost/ spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2015 - EUR	+ 0,20 - 0,20	35 847 (35 847)	35 847 (35 847)
31 grudnia 2014 - EUR	+ 0,20 - 0,20	33 782 (33 782)	33 782 (33 782)

### 34.3. Ryzyko kredytowe

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

Na dzień 31 grudnia 2015 roku należności z tytułu dostaw i usług wynosiły 11.244 tys. złotych, analizę wymagalności tych należności przedstawiono w Nocie 21. Należności z tytułu najmu w wysokości 10.424 tys. złotych zabezpieczone były wpłaconymi kaucjami w wysokości 5.055 tys. złotych w pozostałej zaś części zabezpieczane są gwarancjami bankowymi lub ubezpieczeniowymi.

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

### 34.4. Ryzyko związane z płynnością

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

Grupa zawiera z różnymi bankami umowy kredytowe w celu finansowania realizowanych inwestycji. Terminy spłaty kolejnych rat dostosowuje się do przewidywanych wpływów ze sprzedaży w poszczególnych inwestycjach.

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania Grupy na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku według daty zapadalności na podstawie niezdyktowanych płatności wynikających z zawartych umów.

#### 31 grudnia 2015 roku

(w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe w PLN (WIBOR)	1 540	-	50 000	50 000	65 000	-	166 540
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	30 000	-	-	-	-	-	30 000
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	-	50 000	-	-	-	50 000
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	-	38 000	-	-	-	38 000
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	2 126	2 190	2 256	2 323	2 393	38 465	49 753
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	17 558	134 759	-	-	-	-	152 317
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	9 648	10 040	10 449	10 871	11 314	162 940	215 262
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	8 450	8 902	9 338	9 699	10 102	179 980	226 471
	<b>69 323</b>	<b>155 891</b>	<b>160 043</b>	<b>72 893</b>	<b>88 809</b>	<b>381 385</b>	<b>928 343</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

## Nieoprocentowane (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	40 400	40 400	40 400	40 400	-	-	161 600
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	80 789	-	-	-	-	-	80 789
	<b>121 189</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>242 389</b>

## 31 grudnia 2014 roku

### (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe w PLN (WIBOR)	66 030	-	-	50 000	50 000	-	166 030
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	30 000	-	-	-	-	30 000
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	-	-	50 000	-	-	50 000
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	886	-	-	-	-	886
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	1 359	1 414	1 471	1 531	29 263	35 038
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	16 617	17 562	134 784	-	-	-	168 963
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	9 275	9 650	10 042	10 451	10 873	179 635	229 926
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	8 173	8 451	8 904	9 340	9 701	190 118	234 687
	<b>100 095</b>	<b>67 908</b>	<b>155 144</b>	<b>121 262</b>	<b>72 105</b>	<b>399 016</b>	<b>915 530</b>

## Nieoprocentowane (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	40 400	40 400	40 400	40 400	40 400	-	202 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	67 941	-	-	-	-	-	67 941
	<b>108 341</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>-</b>	<b>269 941</b>

## 35. Instrumenty finansowe

### 35.1. Wartości godziwe

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



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
<b>Pożyczki udzielone i należności</b>		
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	10 760	5 131
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	242 087	286.435
Należności długoterminowe	7 019	6 948
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	15 608	13 609
<b>Zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	71 078	66 155
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	148 041	181 893
<b>Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki:</b>		
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	926 622	913 711
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg stałej stopy procentowej	0	0

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

## 35.2. Ryzyko stopy procentowej

W poniższych tabelach przedstawiona została wartość bilansowa zobowiązań finansowych Grupy wycenianych według zamortyzowanego kosztu narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

### 31 grudnia 2015 roku

**Oprocentowanie stałe** – pod tabelą poniżej wykazane są transakcje zabezpieczające ryzyko stóp proc. zawarte w związku z umowami kredytowymi w EUR

#### Oprocentowanie zmienne (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (oprocentowanie zmienne)	1 617	-	49 643	49 658	64 612	-	165 530
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	29 995	-	-	-	-	-	29 995
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	-	49 681	-	-	-	49 681
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	-	37 821	-	-	-	37 821
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (*)	2 126	2 190	2 256	2 323	2 393	38 465	49 753
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	17 454	134 629	-	-	-	-	152 083
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (**)	9 648	10 040	10 449	10 871	11 314	162 940	215 262
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (***)	8 450	8 902	9 338	9 699	10 102	180 006	226 497
	<b>69 290</b>	<b>155 761</b>	<b>159 188</b>	<b>72 551</b>	<b>88 421</b>	<b>381 411</b>	<b>926 622</b>

(\*) Spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k., zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (irs) na kwotę bazową 7,5 mln EUR na okres 31.12.14 – 31.12.20

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

(\*\*) Spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (irs) na kwotę bazową 10 mln EUR na okres od 30.06.2015 do 30.06.2020 oraz na 37,6 mln EUR na okres od 31.12.2014 do 31.12.2019

(\*\*\*) Spółka Sky Tower S.A. zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (irs) na kwotę bazową 39,8 mln EUR na okres od 01.07.2013 do 30.06.2016 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku na wynik finansowy wpływ miały zmiany oprocentowania dotyczące głównie kredytów w EUR.

## 31 grudnia 2014 roku

**Oprocentowanie stałe** – pod tabelą poniżej wykazane są transakcje zabezpieczające ryzyko stóp proc. zawarte w związku z umowami kredytowymi w EUR

### Oprocentowanie zmienne (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (oprocentowanie zienne)	65 910	-	-	49 531	49 558	-	164 999
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	29 936	-	-	-	-	29 936
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	-	-	49 586	-	-	49 586
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	886	-	-	-	-	886
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (*)	-	1 359	1 414	1 471	1 531	29 263	35 038
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	16 513	17 458	134 653	-	-	-	168 624
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (**)	9 275	9 650	10 042	10 451	10 873	179 635	229 926
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (***)	8 173	8 451	8 904	9 340	9 701	190 147	234 716
	<b>99 871</b>	<b>67 740</b>	<b>155 013</b>	<b>120 379</b>	<b>71 663</b>	<b>399 045</b>	<b>913 711</b>

(\*) Spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. jest w trakcie uruchamiania kredytu inwestycyjnego, zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (irs) na kwotę bazową 7,5 mln EUR na okres 31.12.14 – 31.12.20

(\*\*) Spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (irs) na kwotę bazową 10 mln EUR na okres od 30.06.2015 do 30.06.2020 oraz na 37,6 mln EUR na okres od 31.12.2014 do 31.12.2019

(\*\*\*) Spółka Sky Tower S.A. zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (irs) na kwotę bazową 39,8 mln EUR na okres od 01.07.2013 do 30.06.2016 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku na wynik finansowy wpływ miały zmiany oprocentowania dotyczące głównie kredytów w EUR.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

Wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany stopy procentowej kredytu w EUR w roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku przedstawiono w tabeli poniżej:

	Wzrost/ spadek stopy procentowej	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2015 roku	+ 1%	(2 368)	(2 368)
	- 1%	2 368	2 368
31 grudnia 2014 roku	+ 1%	(2 803)	(2 803)
	- 1%	2 803	2 803

## 35.3. Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2015 r. główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

### Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie nieruchomości komercyjnych:

- Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Arkady Wrocławskie S.A.:
  - hipoteka kaucyjna (*kredyt w EUR*) – do kwoty 86.802 tys. EUR,
  - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez LC Corp S.A.- do wysokości 91.500 tys. EUR,
  - zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych – do wysokości 38.220 tys. PLN,
  - zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych (*kredyt w EUR*) – do wysokości 91.500 tys. EUR,
  - cesje praw z umów najmu, ubezpieczeń i gwarancji z umów z wykonawcami w ramach poszczególnych projektów deweloperskich,
  - kaucja w wysokości 500 tys. EUR.
- Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.:
  - umowna hipoteka kaucyjna o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 75.957.124,43 EUR,
  - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
  - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. wraz z zastawem finansowym,
  - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
  - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.
- Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 1 czerwca 2012 r., ustanowione przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.:
  - hipoteka umowna do kwoty 135.000 tys. PLN,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego do łącznej kwoty 135.000 tys. PLN.
- Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Sky Tower S.A.:
  - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 90.000.000 EUR,
  - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

- zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000.000 EUR,
  - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
  - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.
5. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 27 grudnia 2012 r., ustanowione przez Sky Tower S.A.
- umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 44.000.000 EUR,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
6. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.:
- hipoteka umowna do sumy 36.833.333,33 EUR na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.,
  - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, bankiem oraz Emitentem, na mocy której Emitent działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego,
  - cztery weksle własne in blanco wraz z porozumieniami wekslowymi, poręczone przez Emitenta do czasu przedłożenia Bankowi umów najmu z najemcami niepowiązanymi z Emitentem, obejmujących co najmniej 20% powierzchni najmu w budynku Silesia Star
  - przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano – montażowych w okresie realizacji inwestycji, a po jej zakończeniu przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych zawartej z zakładem ubezpieczeniowym na kwotę nie niższą niż kwota zadłużenia z tytułu kredytu,
  - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC,
  - zastawy rejestrowy na przedsiębiorstwie LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.,
  - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
  - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.
7. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 30 czerwca 2014 r., ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.:
- umowna hipoteka do kwoty 61.470.300,00 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.

## **Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji mieszkaniowych lub finansowanie zakupu gruntów pod inwestycje mieszkaniowe i finansowanie początkowej fazy realizacji tych inwestycji:**

8. Zabezpieczeniem do umowy kredytów bankowych zaciągniętych przez LC Corp S.A. w Getin Noble Bank S.A. są odpowiednio:
- a) w stosunku do umowy kredytu z dnia 19 grudnia 2011 r. na kwotę 30.000 tys. PLN:

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

- umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 45.000.000 PLN,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
- b) w stosunku do umowy kredytu z dnia 29 kwietnia 2014 r. na kwotę 50.000 tys. PLN:
- umowna hipoteka łączna do kwoty 75.000.000,00 zł na nieruchomościach będących własnością Emitenta oraz na nieruchomościach należących do spółek zależnych od Emitenta – LC Corp Invest II Sp. z o.o. i LC Corp Invest XV sp. z o.o. Investments S.K.A,
  - poręczenie udzielone przez spółki zależne od Emitenta - LC Corp Invest II Sp. z o.o. i LC Corp Invest XV sp. z o.o. Investments S.K.A.
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
- c) w stosunku do umowy kredytu z dnia 18 czerwca 2014 r. na kwotę 40.000 tys. PLN:
- umowna hipoteka łączna do kwoty 60.000.000,00 zł na nieruchomościach będących w użytkowaniu wieczystym spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k., ,
  - poręczenie udzielone przez spółkę zależną od Emitenta - LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego złożone przez spółkę zależną od Emitenta - LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. z ograniczeniem do znoszenia egzekucji z nieruchomości obciążonych hipotecznie.
9. Zabezpieczenie do umowy zamiany nieruchomości zawartej przez LC Corp Invest III Sp. z o.o.
- hipoteka umowna do kwoty 3.000 tys. PLN ustanowiona na nieruchomości w Gdańsku na zabezpieczenie kar umownych przewidzianych w umowie zamiany nieruchomości zawartej pomiędzy LC Corp Invest III Sp. z o.o. a Miastem Stołecznym Warszawą.
10. W dniu 08.12.2015 r. LC Corp S.A. złożyła w oświadczenie o udzieleniu poręczenia za spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. co do zapłaty przez tą spółkę kwoty 3.948.232,82 zł na rzecz Prezydenta Miasta Krakowa w przypadku ziszczenia się warunków opisanych w umowie zmiany umowy użytkowania wieczystego nieruchomości w Krakowie. Co do zapłaty powyższej kwoty opłaty za zmianę umowy użytkowania wieczystego spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji w akcie notarialnym z art. 777 § 1 pkt 5 kpc wobec Prezydenta Miasta Krakowa.

## 36. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku i do 31 grudnia 2014 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	926 622	913 711
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	148 041	181 893
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	84 047	67 941
<b>A. Zadłużenie</b>	<b>1 158 710</b>	<b>1 163 545</b>
<b>B. Kapitał własny</b>	<b>1 364 610</b>	<b>1 255 153</b>
<b>Wskaźnik dźwigni (A/B)</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>

## 37. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku i w roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Zarząd jednostki dominującej	5,0	5,0
Zarządy jednostek z Grupy (*)	0,0	0,0
Administracja	98,4	83,2
Dział sprzedaży	37,0	30,1
Pozostali	1,0	1,0
<b>Razem</b>	<b>141,4</b>	<b>119,3</b>

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

## 38. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

- 1) W dniu 5 stycznia 2016 r. została zarejestrowana nowa spółka - LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 Spółka komandytowa. Komandytariuszem Spółki jest LC Corp S.A., zaś komplementariuszem reprezentującym i prowadzącym sprawy spółki jest LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
- 2) W dniu 7 stycznia 2016 r. LC Corp S.A. dokonał wpłaty 3.000.000,00 zł do LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Spółka komandytowa tytułem opłacenia podwyższenia wkładu z dnia 9 grudnia 2015 roku (patrz Nota 2 i 17).
- 3) W dniu 20 stycznia 2016 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie LC Corp S.A. powołało do składu Rady Nadzorczej nowych członków: panią Joannę Gransort oraz pana Grzegorza Korczyńskiego.
- 4) W dniu 21 stycznia 2016 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi 33.003.000,00 zł. Wszystkie udziały w spółce przysługują jednemu wspólnikowi - LC Corp S.A. (30.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 33.003.000,00 zł).
- 5) W dniu 29 stycznia 2016 roku został podpisany Aneks do umowy kredytowej zawartej w dniu 19 grudnia 2011 roku Getin Noble Bank S.A. wydłużający okres spłaty kredytu bankowego do 31 marca 2016 roku.
- 6) W dniu 15 lutego 2016 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu w LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Spółka komandytowa o 3.000 000,00 zł. tj. do kwoty 83.609.900,00 zł. Wpłata z tego tytułu została dokonana w dniu 15 lutego 2016 r.
- 7) W dniu 26 lutego 2016 r. spółka zależna od Emitenta LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. jako kredytobiorca zawarła z bankiem PKO BP S.A. umowę kredytu do kwoty stanowiącej równowartość w EUR kwoty 63.500.000 PLN przeznaczonego na częściowe sfinansowanie II etapu budowy kompleksu biurowego z częścią usługowo-handlową

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach złotych)

wraz z parkingami pn. Silesia Star w Katowicach przy ul. Uniwersyteckiej 20. Zabezpieczenia kredytu stanowiąc będą: hipoteka do kwoty 170% kwoty udzielonego kredytu na nieruchomości gruntowej należącej do kredytobiorcy ustanowionej w wyniku podwyższenia wpisu zabezpieczenia ustanowionego w związku z etapem I, umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, bankiem oraz Emitentem, na mocy której Emitent działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego wraz z poddaniem się egzekucji przez Emitenta z art. 777 kpc, weksel własny in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych kredytobiorcy, zastaw na wierzytelnościach, cesja na prawach z umów pożyczek podporządkowanych, umowa podporządkowania – przy czym żadne z zabezpieczeń nie zostało na datę niniejszego sprawozdania jeszcze ustanowione.

- 8) W dniu 1 marca 2016 r. spółka LC Corp S.A. nabył od podmiotu niepowiązanego prawo użytkowania wieczystego własności nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Skierniewickiej/Siedmiogrodzkiej o łącznej powierzchni 0,6867 ha z przeznaczeniem pod inwestycję komercyjną.
- 9) W dniu 1 marca 2016 r. spółka zależna od Emitenta LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 sp. k. nabyła od podmiotu niepowiązanego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ul. Grzegórzeckiej o łącznej powierzchni 1,1126 ha z przeznaczeniem pod inwestycję mieszkaniową.

.....  
Prezes Zarządu Dariusz Niedośpiał

.....  
Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

.....  
Członek Zarządu Mirosław Kujawski

.....  
Członek Zarządu Tomasz Wróbel

.....  
Członek Zarządu Małgorzata Danek

.....  
Główny Księgowy Lidia Kotowska

.....  
Kierownik ds. konsolidacji Marzena Matysiak

Wrocław, dnia 7 marca 2016 roku