



## **LC CORP S.A.**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2016 ROKU  
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	6
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	7
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	8
Zasady (polityka) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające.....	9
1. Informacje ogólne .....	9
2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	9
3. Skład Zarządu Spółki.....	9
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....	10
5. Inwestycje Spółki.....	10
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	11
7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.....	13
7.1. Oświadczenie o zgodności.....	14
7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego .....	14
8. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego .....	14
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	14
10. Istotne zasady rachunkowości .....	16
10.1. Środki trwałe.....	16
10.2. Środki trwałe w budowie.....	17
10.3. Nieruchomości inwestycyjne.....	17
10.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	18
10.5. Wartości niematerialne .....	18
10.6. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych .....	19
10.7. Zapasy .....	20
10.8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	20
10.9. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	20
10.10. Aktywa finansowe .....	21
10.11. Utrata wartości aktywów finansowych.....	22
10.12. Leasing .....	23
10.13. Wbudowane instrumenty pochodne .....	23
10.14. Instrumenty zabezpieczające.....	23
10.15. Zobowiązania finansowe .....	25
10.16. Rezerwy.....	25
10.17. Odprawy emerytalne .....	25
10.18. Płatności w formie akcji własnych .....	26
10.19. Udziały (akcje) własne.....	26
10.20. Kapitały własne .....	26
10.21. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych .....	27
10.22. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych .....	27
10.23. Przychody.....	27
10.24. Podatek bieżący.....	28
10.25. Podatek odroczoney .....	28
10.26. Podatek od towarów i usług .....	29
10.27. Koszty finansowania zewnętrznego .....	30
10.28. Czynne rozliczenia międzyokresowe .....	30
10.29. Bierne rozliczenia międzyokresowe .....	30
10.30. Zysk/(strata) netto na akcję.....	30
11. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	31

12.	Przychody i koszty .....	31
12.1.	Przychody ze sprzedaży .....	31
12.2.	Przychody z odsetek i dyskont .....	32
12.3.	Przychody z dywidend .....	32
12.4.	Inne przychody finansowe .....	33
12.5.	Pozostałe przychody operacyjne .....	33
12.6.	Koszty działalności operacyjnej .....	33
12.7.	Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów .....	33
12.8.	Koszty świadczeń pracowniczych .....	34
12.9.	Koszty odsetek i dyskont .....	34
12.10.	Inne koszty finansowe .....	34
12.11.	Pozostałe koszty operacyjne .....	34
13.	Podatek dochodowy .....	35
13.1.	Obciążenie podatkowe .....	35
13.2.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej .....	35
13.3.	Odroczony podatek dochodowy .....	36
14.	Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję .....	36
15.	Wartości niematerialne .....	37
16.	Rzeczowe aktywa trwałe .....	38
17.	Inwestycje długoterminowe .....	39
18.	Pożyczki i należności długoterminowe .....	40
19.	Krótkoterminowe aktywa finansowe .....	41
20.	Świadczenia pracownicze .....	41
	Programy akcji pracowniczych .....	41
21.	Zapasy .....	41
22.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	41
23.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne) .....	42
24.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	42
25.	Kapitały .....	43
25.1.	Kapitał podstawowy .....	43
25.2.	Kapitał zapasowy .....	44
25.3.	Pozostałe kapitały rezerwowe .....	44
25.4.	Pozostałe kapitały .....	45
26.	Zobowiązania finansowe .....	45
26.1.	Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje .....	45
26.2.	Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych .....	47
26.3.	Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek .....	47
27.	Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej .....	47
28.	Rezerwy .....	48
29.	Zobowiązania .....	48
29.1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	48
29.2.	Zobowiązania warunkowe .....	49
29.3.	Zobowiązania inwestycyjne .....	49
29.4.	Sprawy sądowe .....	49
30.	Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów .....	49
31.	Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	50
31.1.	Jednostka dominująca dla Spółki .....	54
31.2.	Wyplata dywidendy przez LC Corp S.A. ....	54
31.3.	Wyplata dywidendy przez spółki zależne .....	54

# LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach złotych)

31.4.	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki .....	54
31.5.	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej .....	55
32.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych .....	55
33.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	55
33.1.	Ryzyko stopy procentowej .....	55
33.2.	Ryzyko kredytowe.....	56
33.3.	Ryzyko związane z płynnością .....	56
34.	Instrumenty finansowe.....	58
34.1.	Wartości godziwe.....	58
34.2.	Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych .....	58
34.3.	Ryzyko stopy procentowej .....	59
34.4.	Zabezpieczenia .....	60
35.	Zarządzanie kapitałem .....	62
36.	Struktura zatrudnienia .....	62
37.	Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....	62

.....  
Prezes Zarządu  
Dariusz Niedosiał

.....  
Pierwszy Wiceprezes  
Zarządu Jakub Malski

.....  
Członek Zarządu  
Mirosław Kujawski

.....  
Członek Zarządu  
Tomasz Wróbel

.....  
Członek Zarządu  
Małgorzata Danek

.....  
Dyrektor Departamentu Rachunkowości Lidia Kotowska

.....  
Główny Księgowy Anna Gremblewska-Nowak

# LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach złotych)

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na dzień 31 grudnia 2016 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
<b>Aktywa</b>			
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>1 164 981</b>	<b>1 229 213</b>
1. Wartości niematerialne	15	413	254
2. Rzeczowe aktywa trwałe	16	742	906
2.1. Środki trwałe		729	903
2.2. Środki trwałe w budowie		13	3
3. Pożyczki i należności długoterminowe	18	271 245	386 683
4. Inwestycje długoterminowe	17	881 912	830 193
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	10 669	11 177
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>235 965</b>	<b>147 762</b>
1. Zapasy	21	102 338	102 011
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22	2 109	6 180
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		149	0
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	19	41 227	10 238
5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	24	89 694	29 017
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23	448	316
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 400 946</b>	<b>1 376 975</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>A. Kapitał własny</b>		<b>812 856</b>	<b>862 198</b>
1. Kapitał podstawowy	25.1	447 558	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0	0
3. Kapitał zapasowy	25.2	331 012	294 493
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	25.3	0	100 000
5. Pozostałe kapitały	25.4	3 068	3 068
6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)		31 218	17 079
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>518 019</b>	<b>390 427</b>
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	26	444 026	281 363
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	27	73 974	109 045
3. Rezerwy	28	19	19
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	0	0
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>70 071</b>	<b>124 350</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	26	21 584	73 734
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	27	38 996	38 996
3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29.1	1 631	4 532
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0	47
5. Rezerwy	28	370	11
6. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	30	7 490	7 030
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 400 946</b>	<b>1 376 975</b>

Prezes Zarządu  
Dariusz Niedosiał

Pierwszy Wiceprezes  
Zarządu Jakub Malski

Członek Zarządu  
Miroslaw Kujawski

Członek Zarządu  
Tomasz Wróbel

Członek Zarządu  
Małgorzata Danek

Dyrektor Departamentu Rachunkowości Lidia Kotowska

Główny Księgowy Anna Gremblewska-Nowak

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 62 stanowią jego integralną część

## SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2016 ROKU (W TYSIĄCACH ZŁOTYCH)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
<b>Przychody</b>			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	12.1	55 915	25 236
Przychody z odsetek i dyskont	12.2	17 498	18 443
Przychody z dywidend	12.3	55 197	12 681
Inne przychody finansowe	12.4	3 711	16 962
Pozostałe przychody operacyjne	12.5	67	310
<b>Przychody operacyjne razem</b>		<b>132 388</b>	<b>73 632</b>
<b>Koszty</b>			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	12.6	( 74 040)	( 42 415)
Koszty odsetek i dyskont	12.9	( 19 322)	( 16 724)
Inne koszty finansowe	12.10	( 6 267)	( 7 448)
Pozostałe koszty operacyjne	12.11	( 434)	( 45)
<b>Koszty operacyjne razem</b>		<b>( 100 063)</b>	<b>( 66 632)</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>32 325</b>	<b>7 000</b>
Podatek dochodowy	13.1	( 1 107)	10 079
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>31 218</b>	<b>17 079</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej		0	0
<b>Zysk/(strata) netto</b>		<b>31 218</b>	<b>17 079</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
Inne składniki całkowitych dochodów		0	0
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		0	0
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Całkowity dochód</b>		<b>31 218</b>	<b>17 079</b>
<b>Zysk/(strata) na jedną akcję</b>			
- podstawowy z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł	14	0,07	0,04
- rozwodniony z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł		0,07	0,04

Prezes Zarządu	Pierwszy Wiceprezes Zarządu Jakub Malski	Członek Zarządu Mirosław Kujawski	Członek Zarządu Tomasz Wróbel	Członek Zarządu Małgorzata Danek
Dariusz Niedośpał				
Dyrektor Departamentu Rachunkowości Lidia Kotowska			Główny Księgowy Anna Gremblewska-Nowak	

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 62 stanowią jego integralną część

**SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej</b>		<b>32 325</b>	<b>7 000</b>
<b>II. Korekty razem</b>		<b>17 281</b>	<b>(8 407)</b>
1. Zmiana stanu środków trwałych i wartości niematerialnych		4	216
2. Zmiana stanu rezerw		359	0
3. Zmiana stanu zapasów		( 328)	14 139
4. Zmiana stanu należności		4 071	( 1 431)
5. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		( 2 901)	3 489
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		330	3 785
7. Zmiana stanu zobowiązań finansowych		( 16 189)	( 16 753)
8. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu pożyczek i weksli		84 449	25 125
9. Zmiana stanu z tytułu podwyższenia kapitału w jednostkach zależnych		( 51 719)	( 36 977)
10. Podatek dochodowy		( 795)	0
11. Inne korekty		0	0
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>		<b>49 606</b>	<b>( 1 407)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>140 000</b>	<b>102 540</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału		0	0
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		140 000	64 540
3. Kredyty		0	38 000
<b>II. Wydatki</b>		<b>(128 929)</b>	<b>( 77 913)</b>
1. Nabycie udziałów (akcji własnych)		0	0
2. Dywidendy i inne wydatki na rzecz właścicieli		( 80 559)	0,00
3. Wykup dłużnych papierów wartościowych		0,00	( 65 000)
4. Spłaty kredytów		( 30 000)	0
5. Odsetki		( 18 369)	( 12 913)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>		<b>11 071</b>	<b>24 627</b>
<b>C. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III)</b>		<b>60 677</b>	<b>23 220</b>
<b>D. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>		<b>60 677</b>	<b>23 220</b>
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0	0
<b>E. Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>29 017</b>	<b>5 797</b>
<b>F. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)</b>	24	<b>89 694</b>	<b>29 017</b>
<i>- o ograniczonej możliwości dysponowania</i>		20	20

Prezes Zarządu  
Dariusz Niedosiał

Pierwszy Wiceprezes  
Zarządu Jakub Małski

Członek Zarządu  
Mirosław Kujawski

Członek Zarządu  
Tomasz Wróbel

Członek Zarządu  
Małgorzata Danek

Dyrektor Departamentu Rachunkowości Lidia Kotowska

Główny Księgowy Anna Gremblewska-Nowak

# LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach złotych)

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
<b>Na dzień 1 stycznia 2016 roku</b>		<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>294 493</b>	<b>100 000</b>	<b>3 068</b>	<b>17 079</b>	<b>862 198</b>
Zysk netto za 2016 rok		0	0	0	0	0	31 218	31 218
Inne całkowite dochody za 2016 rok		0	0	0	0	0	0	0
<b>Całkowity dochód za 2016 rok</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31 218</b>	<b>31 218</b>
Przeniesienie kapitału rezerwowego na zapasowy	25.2	0	0	100 000	( 100 000)	0		0
Wypłata dywidendy		0	0	( 63 481)	0	0	( 17 079)	( 80 560)
<b>Na dzień 31 grudnia 2016 roku</b>		<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>331 012</b>	<b>0</b>	<b>3 068</b>	<b>31 218</b>	<b>812 856</b>

	Nota	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
<b>Na dzień 1 stycznia 2015 roku</b>		<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>357 285</b>	<b>30 000</b>	<b>3 068</b>	<b>7 208</b>	<b>845 119</b>
Zysk netto za rok 2015		0	0	0	0	0	17 079	17 079
Inne całkowite dochody za rok 2015		0	0	0	0	0	0	0
<b>Całkowity dochód za rok 2015</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 079</b>	<b>17 079</b>
Przeniesienie zysku z roku 2014 na kapitał zapasowy	25.2	0	0	7 208	0	0	( 7 208)	0
Przeniesienie zysków z lat ubiegłych z kapitału zapasowego na kapitał rezerwowy		0	0	( 70 000)	70 000	0	0	0
<b>Na dzień 31 grudnia 2015 roku</b>		<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>294 493</b>	<b>100 000</b>	<b>3 068</b>	<b>17 079</b>	<b>862 198</b>

Prezes Zarządu  
Dariusz Niedosział

Pierwszy Wiceprezes Zarządu  
Jakub Małski

Członek Zarządu  
Miroslaw Kujawski

Członek Zarządu  
Tomasz Wróbel

Członek Zarządu  
Małgorzata Danek

Dyrektor Dep. Rachunkowości  
Lidia Kotowska

Główny Księgowy  
Anna Gremblewska-Nowak

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 62 stanowią jego integralną część



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

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku akcje spółki LC Corp S.A. znajdują się w publicznym obrocie.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 020246398, NIP: 899-25-62-750.

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

- PKD 64.20.Z Działalność Holdingów Finansowych

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

**2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 20 marca 2017 roku.

**3. Skład Zarządu Spółki**

Skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 1 stycznia 2016 r. przedstawiał się następująco:

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

Z dniem 12 marca 2016 r. do zarządu LC Corp S.A. został powołany Jakub Malski, któremu powierzono funkcję Pierwszego Wiceprezesa Zarządu.

W dniu 30 czerwca 2016 r. rezygnację z funkcji Wiceprezesa Zarządu złożyła Joanna Jaskólska

Skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2016 roku przedstawiał się następująco:

- Prezes Zarządu – Dariusz Niedośpiał
- Pierwszy Wiceprezes Zarządu – Jakub Malski
- Członek Zarządu – Mirosław Kujawski
- Członek Zarządu – Tomasz Wróbel
- Członek Zarządu – Małgorzata Danek

## 4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 20 marca 2017 roku.

## 5. Inwestycje Spółki

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

Nazwa spółki	Siedziba	31 grudnia 2016 Udział w kapitale	31 grudnia 2015 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Sky Tower S.A.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
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.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k.	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.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k.	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.	Wrocław	100% (pośrednio)	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 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 XVI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%

# LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. <sup>(1)</sup>	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. <sup>(2)</sup>	Wrocław	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
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 7 stycznia 2016 r. LC Corp S.A. dokonał wpłaty do spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. 3.000.000,00 zł tytułem opłacenia podwyższenia wkładu z dnia 9 grudnia 2015 r.

W dniu 15 lutego 2016 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 3.000 000,00 zł. tj. do kwoty 83.609.900,00 zł.

W dniu 14 marca 2016 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 2.300 000,00 zł. tj. do kwoty 85.909.900,00 zł.

(2) 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 sprawę spółki jest LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dniu 28 października 2016 r. LC Corp S.A., na mocy Uchwały z dnia 25 października 2016 roku, dokonał wpłaty do spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. 42.700.000,00 zł tytułem podwyższenia wkładu

Na dzień 31 grudnia 2016 roku i na 31 grudnia 2015 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

## 6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

### Niepewność szacunków

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

### Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

## Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny czy istnieją przesłanki utraty wartości dla udziałów w spółkach zależnych.

W przypadku zaistnienia przesłanek utraty wartości udziałów Zarząd dokonuje odpisów aktualizujących wartość tych aktywów do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna została określona jako jedna z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartość godziwą pomniejszona o koszty zbycia lub wartość użytkowa danego aktywa.

Wartość użytkowa jest szacowana metodą DCF lub modelem mieszanym: aktywa netto i zdyskontowane dochody (zdyskontowane dywidendy). Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m<sup>2</sup> PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2016 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości.

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

## Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych spółkom zależnym

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości udzielonych pożyczek spółkom zależnym.

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek to Zarząd dokonuje odpisów aktualizujących wartość tych aktywów.

Kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m<sup>2</sup> PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość pożyczek jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2016 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. Odpisy aktualizujące wartość pożyczek na dzień 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły (patrz Nota 19).

W poniższej tabeli zaprezentowano stany bilansowe pozycji, które podlegały szacunkom na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku.

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	12 269	11 177
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	0	0
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	(71 206)	(74 914)
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek	0	0

## Klasyfikacja umów leasingowych

Spółka dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

## Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Spółka ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi.

## **7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2016 roku. Jako dane porównawcze Spółka zaprezentowała dane za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania

finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

## 7.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

## 7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

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

## 8. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku za wyjątkiem przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie, jednak nie miały one istotnego wpływu na zaprezentowane i ujawnione informacje finansowe, nie miały zastosowania do transakcji zawieranych przez Spółkę lub Spółka zdecydowała o niekorzystaniu z nowych opcji wyceny:

- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 obejmujące zmiany do MSSF 2 *Płatności w formie akcji*, zmiany do MSSF 3 *Połączenie przedsięwzięć*, zmiany do MSSF 8 *Segmenty operacyjne*, zmiany do MSR 16 *Rzeczowe aktywa trwałe* oraz MSR 38 *Aktywa niematerialne*, zmiany do MSSF 13 *Wycena do wartości godziwej* oraz zmiany do MSR 24 *Ujawnienie informacji o podmiotach powiązanych*, zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji* oraz zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze*
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014 obejmujące zmiany do MSSF 5 *Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana*, zmiany do MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*
- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 *Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji*
- Zmiany do MSR 1 *Ujawnienia*
- Zmiany do MSR 27 *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym*
- Zmiany do MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: rośliny produkcyjne*
- Zmiany do MSSF 11 *Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności*
- Zmiany do MSR 19 *Programy określonych świadczeń: składki pracownicze* oraz
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 *Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyłączenia z konsolidacji*

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Spółki.

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

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

- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 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,
- 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) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 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) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - 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 MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano 12 września 2016 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 12 Ujmowanie 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,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

Grupa jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów, w szczególności w zakresie wdrożenia MSSF15 i MSSF 9 na sytuację finansową, na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

## 10. Istotne zasady rachunkowości

### 10.1. Środki trwałe

Za środki trwałe uznaje się:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## 10.2. Środki trwale w budowie

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

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

## 10.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

#### 10.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

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

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

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

#### 10.5. Wartości niematerialne

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

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

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

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

Spółka ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujemnie 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 jeszcze dostępne do użytkowania, 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 2016 roku oraz dzień 31 grudnia 2015 roku nie wystąpiły wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.

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

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

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

## 10.6. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Spółka dokonuje oceny aktywów pod kątem istnienia przesłanek wskazujących na utratę ich wartości. W przypadku istnienia takiej przesłanki, Spółka dokonuje formalnego oszacowania wartości odzyskiwalnej 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 finansowy

w innych przychodach lub kosztach finansowych. 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 ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

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

### **10.7. Zapasy**

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

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

### **10.8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

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

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

### **10.9. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

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

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

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

**10.10. Aktywa finansowe**

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku żadne aktywa finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

Wszystkie pozostałe aktywa finansowe są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, bez potrącania kosztów transakcji sprzedaży, z uwzględnieniem wartości rynkowej na koniec okresu sprawozdawczego. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą

aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, odnosi się na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do sprawozdania z całkowitych dochodów jako koszt finansowy.

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

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

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

## 10.11. Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka 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.

Spółka 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.

### 10.12. Leasing

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Spółkę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane w zysku lub stracie, chyba że spełnione są wymogi kapitalizacji.

Środki trwale użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty operacyjne w zysku lub stracie metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako koszt w okresie, w którym stają się należne.

### 10.13. Wbudowane instrumenty pochodne

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku wbudowane instrumenty pochodne nie wystąpiły.

### 10.14. Instrumenty zabezpieczające

Instrumenty pochodne, w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut, to przede wszystkim kontrakty walutowe oraz kontrakty na zamianę

stóp procentowych (swapy procentowe). Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane według wartości godziwej.

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

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

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

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

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

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



w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia prognozowanej transakcji. Jeżeli Spółka przestała spodziewać się, że prognozowana transakcja nastąpi, wówczas ujęty w kapitale własnym łączny zysk lub strata netto są odnoszone na wynik finansowy netto za bieżący okres.

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

## 10.15. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania handlowe wycenia się według kwot pierwotnie zafakturowanych.

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

## Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

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

## 10.16. Rezerwy

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

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

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

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

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

## 10.17. Odprawy emerytalne

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Spółki mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Spółka tworzy rezerwę

na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. 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.

## 10.18. Płatności w formie akcji własnych

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

### *Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych*

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

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

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

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

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

## 10.19. Udziały (akcje) własne

Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia.

## 10.20. Kapitały własne

Na kapitały własne składają się:

- kapitał podstawowy
- kapitał zapasowy
- pozostałe kapitały rezerwowe
- zyski zatrzymane/niepokryte straty
- pozostałe kapitały

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

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

Na koniec okresu sprawozdawczego:

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

W ciągu roku obrotowego:

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

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

	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
EUR	4,4240	4,2615
USD	4,1793	3,9011

### 10.22. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych

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

### 10.23. Przychody

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

#### 10.23.1 Sprzedaż towarów i produktów

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

## Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

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

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.

## 10.23.2 Sprzedaż usług

### Przychody z tytułu wynajmu

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

## 10.23.3 Odsetki

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

## 10.23.4 Dywidendy

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

## 10.24. Podatek bieżący

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

## 10.25. Podatek odroczony

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

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

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

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek 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 koniec okresu sprawozdawczego lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na koniec okresu sprawozdawczego.

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

Spółka 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.

Jeżeli w ocenie Spółki jest prawdopodobne, że podejście Spółki do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych będzie zaakceptowane przez organ podatkowy, Spółka określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym.

Jeżeli Spółka stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Spółki do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Spółka odzwierciedla wpływ niepewności przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej), niewykorzystanych strat podatkowych, niewykorzystanych ulg podatkowych lub stawek podatkowych. Spółka odzwierciedla ten efekt określając najbardziej prawdopodobny scenariusz.

## 10.26. Podatek od towarów i usług

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

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

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

## 10.27. Koszty finansowania zewnętrznego

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

## 10.28. Czynne rozliczenia międzyokresowe

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:

- koszty czynszów i dzierżawy płaconych z góry,
- koszty energii opłaconej z góry,
- koszty ubezpieczeń majątkowych,
- koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
- podatek od nieruchomości,
- 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.

## 10.29. Bierne rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

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

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

### 10.31. 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.

### 11. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

Działalność holdingowa	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
<b>Przychody</b>		
Przychody ze sprzedaży	55 915	25 236
Przychody z odsetek i dyskont	17 498	18 443
Przychody z dywidend	55 197	12 681
Inne przychody finansowe	3 711	16 962
Pozostałe	67	310
<b>Przychody razem</b>	<b>132 388</b>	<b>73 632</b>
<b>Koszty</b>		
Koszty działalności operacyjnej	( 74 040)	( 42 415)
Koszty odsetek i dyskont	( 19 322)	( 16 724)
Inne koszty finansowe	( 6 267)	( 7 448)
Pozostałe	( 434)	( 45)
<b>Koszty razem</b>	<b>( 100 063)</b>	<b>( 66 632)</b>
<b>Zysk (strata) brutto segmentu</b>	<b>32 325</b>	<b>7 000</b>
<b>Aktywa i zobowiązania</b>		
Aktywa ogółem	1 400 946	1 376 975
Zobowiązania ogółem	588 090	514 777

### 12. Przychody i koszty

#### 12.1. Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Przychody ze sprzedaży usług	11 728	9 736
Przychody ze sprzedaży towarów (*)	44 187	15 500
<b>Razem</b>	<b>55 915</b>	<b>25 236</b>

(\*) W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2016 roku Spółka dokonała sprzedaży prawa własności części nieruchomości gruntowych przy ul. Centralnej w Krakowie oraz sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych przy ul. Skierniewickiej w Warszawie

(\*) W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2015 roku Spółka dokonała sprzedaży prawa własności części nieruchomości gruntowych przy ul. Centralnej w Krakowie.

## 12.2. Przychody z odsetek i dyskont

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Przychody z tytułu odsetek bankowych	960	543
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	16 538	17 900
<b>Razem</b>	<b>17 498</b>	<b>18 443</b>

## 12.3. Przychody z dywidend

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Przychody z dywidend	55 197	12 681
<b>Razem</b>	<b>55 197</b>	<b>12 681</b>

### Dywidendy otrzymane w 2016 roku:

- W dniu 31 marca 2016 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A. z dnia 31 marca 2016 roku wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 1.194 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- W dniu 29 kwietnia 2016 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 31 marca 2016 roku wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 21.674 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- W dniu 27 czerwca 2016 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest I Sp. z o.o. z dnia 17 czerwca 2016 roku wypłacona została dywidenda w wysokości 55 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- W dniu 27 czerwca 2016 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z dnia 20 czerwca 2016 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 187 tys. PLN.
- W dniu 27 czerwca 2016 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. z dnia 16 czerwca 2016 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 87 tys. PLN.
- W dniu 28 czerwca 2016 roku Uchwała Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. podjęła Uchwałę o wypłacie dywidendy na rzecz LC Corp S.A w wysokości 32.000 tys. PLN. Zgodnie z treścią podjętej Uchwały termin wypłaty dywidendy określony został na dwa miesiące od dnia jej podjęcia. Na dzień 30 czerwca 2016 roku dywidenda nie została wypłacona. Wypłata dywidendy nastąpiła 25 sierpnia 2016 roku.

### Dywidendy otrzymane w 2015 roku:

- W dniu 23 lipca 2015 roku na mocy uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Arkady Wrocławskie S.A. z dnia 21 lipca 2015 roku wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 4.548 tys. PLN na rzecz jedynego akcjonariusza - LC Corp S.A.
- W dniu 24 sierpnia 2015 roku na mocy uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Sky Tower S.A. z dnia 30 czerwca 2015 roku wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 8.000 tys. PLN na rzecz jedynego akcjonariusza - LC Corp S.A.



- W dniu 17 czerwca 2015 roku Zwyczajne Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest I Sp. z o.o. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w łącznej wysokości 25 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A. oraz 100 tys. PLN na rzecz LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. Wypłata nastąpiła w dniu 15 lipca 2015 roku.
- W dniu 29 czerwca 2015 roku Zwyczajne Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy na rzecz LC Corp S.A. w wysokości 108 tys. Wypłata nastąpiła w dniu 15 lipca 2015 roku.

## 12.4. Inne przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Odpis aktualizujący wartość udziałów i pożyczek (*)	3 709	16 962
Pozostałe	2	
<b>Razem</b>	<b>3 711</b>	<b>16 962</b>

(\*) patrz Nota 17 i 19

## 12.5. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Otrzymane odszkodowania	43	25
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	22	56
Rozwiązanie odpisów na należności	0	36
Wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej	0	178
Inne	2	15
<b>Razem</b>	<b>67</b>	<b>310</b>

## 12.6. Koszty działalności operacyjnej

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Amortyzacja	444	491
Zużycie materiałów i energii	556	443
Usługi obce	6 078	7 331
Podatki i opłaty	272	675
Wynagrodzenia	20 675	15 633
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 311	1 880
Pozostałe koszty rodzajowe	791	652
Wartość sprzedanych produktów, produkcji w toku i towarów (*)	42 913	15 310
<b>Razem</b>	<b>74 040</b>	<b>42 415</b>

(\*) W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2016 roku Spółka dokonała sprzedaży prawa własności części nieruchomości gruntowych przy ul. Centralnej w Krakowie oraz sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych przy ul. Skierniewickiej w Warszawie

(\*) W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2015 roku Spółka dokonała sprzedaży prawa własności części nieruchomości gruntowych przy ul. Centralnej w Krakowie.

**12.7. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów**

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
<b>Pozycje ujęte w kosztach działalności operacyjnej:</b>	<b>443</b>	<b>491</b>
Amortyzacja środków trwałych	346	416
Amortyzacja wartości niematerialnych	98	75

**12.8. Koszty świadczeń pracowniczych**

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Wynagrodzenia	20 675	15 633
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 910	1 575
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	401	305
<b>Razem</b>	<b>22 986</b>	<b>17 513</b>

**12.9. Koszty odsetek i dyskont**

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Odsetki od obligacji, kredytów i pożyczek	19 307	16 724
Pozostałe odsetki	15	0
<b>Razem</b>	<b>19 322</b>	<b>16 724</b>

**12.10. Inne koszty finansowe**

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Koszt dyskonta zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	5 330	6 548
Pozostałe	937	900
<b>Razem</b>	<b>6 267</b>	<b>7 448</b>

(\*) patrz Nota 17 i 19

**12.11. Pozostałe koszty operacyjne**

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Utworzenie odpisu aktualizującego wartość należności	41	0
Rezerwa na koszty postępowania sądowego	370	0
Inne	23	45
<b>Razem</b>	<b>434</b>	<b>45</b>

**13. Podatek dochodowy**

**13.1. Obciążenie podatkowe**

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
<b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	127	(47)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	472	0
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	508	10 126
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>1 107</b>	<b>10 079</b>

**13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej**

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	32 325	7 000
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk /(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>32 325</b>	<b>7 000</b>
<b>Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2015: 19%)</b>		
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	230	494
Udział w spółkach komandytowych	50	399
Odpisy aktualizujące wartość udziałów zmniejszenie /zwiększenie	(704)	(3 223)
Nieutworzone aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące odpisu aktualizującego wartość udziałów	1 122	(8 958)
Przychody z tytułu dywidend	( 10 487)	(2 409)
Rozliczenie dyskonta ceny nabycia akcji i odsetki za odroczenie zapłaty	1 820	2 296
Nieujęte/skorygowane straty podatkowe za lata ubiegłe	2801	0
Pozostałe	133	( 8)
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej 3,4% (2015: 144%)</b>	<b>1 107</b>	<b>(10 079)</b>

Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	1 107	(10 079)
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0	0
	1 107	(10 079)
	1 107	(10 079)

### 13.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok	
	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015	zakończony 31 grudnia 2016	zakończony 31 grudnia 2015
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>				
Naliczone odsetki od pożyczek i lokat	(3 002)	( 2 625)	( 436)	2 432
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	( 47)	( 62)	15	12
Udziały w spółkach komandytowych	( 487)	( 590)	162	( 590)
Pozostałe	( 158)	( 109)	( 49)	( 37)
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>( 3 694)</b>	<b>( 3 386)</b>		
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>				
Udziały w spółkach komandytowych	0	0	0	( 570)
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	1 351	1 113	238	539
Naliczone odsetki od pożyczek, dyskonto obligacji	3 775	3 741	34	731
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych	7 836	8 958	( 1 122)	8 958
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	1 401	751	650	( 1 349)
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>14 363</b>	<b>14 563</b>		
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>			<b>( 508)</b>	<b>10 126</b>
<b>Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>10 669</b>	<b>11 177</b>		
<b>Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczonego i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w kwocie ok. 1.790 tys. zł, które mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do pięciu lat od końca okresu sprawozdawczego, w którym powstały.

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

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

Zysk/(strata) rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku/(straty) netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji

uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311
<i>Wpływ rozwodnienia:</i>		
Program opcji	0	0
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	31 218	17 079
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk/(strata) netto</b>	<b>31 218</b>	<b>17 079</b>
Zysk/(strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia zysku/(straty) na jedną akcję	31 218	17 079
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,07	0,04
Rozwodniony zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,07	0,04

## 15. Wartości niematerialne

Oprogramowanie komputerowe i inne	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
<b>Wartość netto na 1 stycznia</b>	<b>254</b>	<b>272</b>
Zwiększenia stanu – zakup	258	57
Odpis amortyzacyjny za okres	( 98)	( 75)
Zmniejszenia stanu – likwidacja	(1)	
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>413</b>	<b>254</b>
<b>Na dzień 1 stycznia</b>		
Wartość brutto	2 019	1 962
Umorzenie	( 1 765)	( 1 690)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
<b>Wartość netto</b>	<b>254</b>	<b>272</b>
<b>Na dzień 31 grudnia</b>		
Wartość brutto	2 277	2 019
Umorzenie	( 1 864)	( 1 765)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
<b>Wartość netto</b>	<b>413</b>	<b>254</b>

## 16. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2016	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2016</b>	<b>430</b>	<b>172</b>	<b>301</b>	<b>3</b>	<b>906</b>
Zwiększenia stanu – zakup	0	0	178	10	188
Zwiększenia stanu – inne	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (sprzedaż, likwidacja)	0	0	(7)	0	(7)
Odpis amortyzacyjny za okres	(49)	(99)	(197)	0	(345)
Odpis aktualizujący	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2016</b>	<b>381</b>	<b>73</b>	<b>275</b>	<b>13</b>	<b>742</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2016</b>					
Wartość brutto	502	994	1 640	3	3 139
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(72)	(822)	(1 339)	0	(2 233)
<b>Wartość netto</b>	<b>430</b>	<b>172</b>	<b>301</b>	<b>3</b>	<b>906</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2016</b>					
Wartość brutto	502	762	1 766	13	3 043
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(121)	(689)	(1 489)	0	(2 301)
<b>Wartość netto</b>	<b>381</b>	<b>73</b>	<b>276</b>	<b>13</b>	<b>742</b>
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2015</b>					
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2015</b>	<b>468</b>	<b>345</b>	<b>284</b>	<b>6</b>	<b>1 103</b>
Zwiększenia stanu – zakup	10	0	213	(3)	220
Zwiększenia stanu – inne	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (sprzedaż, likwidacja)	0	0	(1)	0	(1)
Odpis amortyzacyjny za okres	(48)	(173)	(195)	0	(416)
Odpis aktualizujący	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2015</b>	<b>430</b>	<b>172</b>	<b>301</b>	<b>3</b>	<b>906</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2015</b>					
Wartość brutto	491	1 551	1 432	6	3 480
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(23)	(1 206)	(1 148)	0	(2 377)
<b>Wartość netto</b>	<b>468</b>	<b>345</b>	<b>284</b>	<b>6</b>	<b>1 103</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2015</b>					
Wartość brutto	502	994	1 640	3	3 139
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(72)	(822)	(1 339)	0	(2 233)
<b>Wartość netto</b>	<b>430</b>	<b>172</b>	<b>301</b>	<b>3</b>	<b>906</b>

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na 31 grudnia 2015 roku żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Spółka była stroną umów leasingu 15 samochodów, które zakwalifikowane zostały jako leasing operacyjny.

## 17. Inwestycje długoterminowe

### Akcje i udziały

Na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 Spółka posiadała następujące akcje i udziały w spółkach:

Nazwa spółki	Siedziba	31 grudnia 2016		31 grudnia 2015	
		Wartość bilansowa w tys. zł	Udział w kapitale	Wartość bilansowa w tys. zł	Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	128 652	100%	128 652	100%
Sky Tower S.A.	Wrocław	231 198	100%	231 198	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Wrocław	46 366	100% (pośrednio i bezpośrednio)	46 366	100%
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	Wrocław	29 963	100%	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	1	100% (pośrednio i bezpośrednio)	1	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	91 788	100%	91 788	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	10 308	100%	10 308	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	12 234	100%	12 234	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	13 500	100%	13 500	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	17 096	100%	17 096	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	19 500	100%	19 500	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	85 935	100%	85 935	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	40 582	100%	40 582	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	305	100%	305	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp.k.	Wrocław Wrocław	5 049	100% (pośrednio i bezpośrednio)	5 049	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	91 855	100% (pośrednio i bezpośrednio)	91 855	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. <sup>(a)</sup>	Wrocław	85 915	100% (pośrednio i bezpośrednio)	80 615	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. <sup>(b)</sup>	Wrocław	42 710	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	Wrocław	145	100% (pośrednio i bezpośrednio)	145	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Odpis aktualizujący wartość udziałów		(71 206)		(74 914)	
<b>Razem</b>		<b>881 912</b>		<b>830 193</b>	

(a) W dniu 7 stycznia 2016 r. LC Corp S.A. dokonał wpłaty 3.000.000,00 zł tytułem opłacenia podwyższenia wkładu z dnia 9 grudnia 2015 r.

# LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach złotych)

W dniu 15 lutego 2016 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 3.000 000,00 zł. tj. do kwoty 83.609.900,00 zł.

W dniu 14 marca 2016 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 2.300 000,00 zł. tj. do kwoty 85.909.900,00 zł.

(b) W dniu 10 lutego 2016 r. LC Corp S.A. dokonał wpłaty 9.900,00 zł tytułem wkładu do Spółki LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k

W dniu 28 października 2016 r. LC Corp S.A. dokonał wpłaty 42.700.000,00 zł tytułem opłacenia podwyższenia wkładu z dnia 25 października 2016 r.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Zarząd dokonał aktualizacji odpisów aktualizujących wartość udziałów do wartości odzyskiwanej. Łączna wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosła 71.206 tys. zł.

Poniższa tabela przedstawia zmiany odpisów aktualizujących wartość udziałów:

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
<b>Na początek okresu</b>	<b>(74 914)</b>	<b>(91 876)</b>
Zwiększenie	(21 868)	0
Wykorzystanie	0	0
Zmniejszenie	25 576	16 962
<b>Na koniec okresu</b>	<b>(71 206)</b>	<b>(74 914)</b>

Zmiana odpisów aktualizujących wartość udziałów w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku spowodowana była głównie utworzeniem w spółkach zależnych odpisów aktualizujących wartość gruntów zlokalizowanych: w Łodzi (w związku z planowanym zakończeniem działalności na rynku łódzkim) oraz w Katowicach (w związku z aktualizacją budżetów realizacji inwestycji), jak również zmniejszeniem (w związku z aktualizacją planów dotyczących realizowanych inwestycji przez spółki zależne) utworzonego wcześniej odpisu.

Wartość odzyskiwalna została określona jako jedna z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartość godziwą pomniejszona o koszty zbycia lub wartość użytkowa danego aktywa. Wartość użytkowa jest szacowana metodą DCF lub modelem mieszanym: aktywa netto i zdyskontowane dochody (zdyskontowane dywidendy). Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m<sup>2</sup> PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2016 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen sprzedaży mieszkań, harmonogramów realizacji projektów oraz wyliczenia stopy dyskonta.

## 18. Pożyczki i należności długoterminowe

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Pożyczki długoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	271 245	386 683
<b>Razem</b>	<b>271 245</b>	<b>386 683</b>

Spółka udzielała swoim spółkom zależnym w ciągu roku pożyczek opartych na oprocentowaniu zmiennym uzależnionym od stawki referencyjnej WIBOR powiększonej o marżę, z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji.



**19. Krótkoterminowe aktywa finansowe**

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Pożyczki krótkoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	41 227	10 238
<b>Razem</b>	<b>41 227</b>	<b>10 238</b>

Na dzień 31 grudnia 2016 roku i na 31 grudnia 2015 roku nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek.

**20. Świadczenia pracownicze**

**Programy akcji pracowniczych**

W 2016 roku i w 2015 roku Spółka nie prowadziła programu akcji pracowniczych.

**21. Zapasy**

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Towary	102 338	102 011
Produkty gotowe	0	0
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0	0
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>102 338</b>	<b>102 011</b>

Na dzień 31 grudnia 2016 roku i na 31 grudnia 2015 roku w zapasach nie było skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2016 roku Spółka dokonała sprzedaży prawa własności części nieruchomości gruntowych przy ul. Centralnej w Krakowie oraz sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych przy ul. Skierniewickiej w Warszawie

Część zapasów jest przedmiotem zabezpieczenia kredytu bankowego udzielonego przez Getin Noble Bank S.A. w postaci hipoteki umownej oraz innych zabezpieczeń (patrz Nota 34.3).

**22. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Należności z tytułu dostaw i usług	1 770	1 919
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	10	0
Należności z tytułu kwot zablokowanych na rachunku powierniczym na zakup nieruchomości	0	4 050
Pozostałe należności od osób trzecich	329	211
<b>Należności ogółem (netto)</b>	<b>2 109</b>	<b>6 180</b>
Korekta o przychody przyszłych okresów	( 66)	( 66)
Odpis aktualizujący należności	( 56)	( 16)
<b>Należności brutto</b>	<b>2 231</b>	<b>6 262</b>

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
<b>Na początek okresu</b>	<b>16</b>	<b>52</b>
Zwiększenie	43	7
Wykorzystanie	0	0
Rozwiązanie	(3)	(43)
<b>Na koniec okresu</b>	<b>56</b>	<b>16</b>

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 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 2016 roku	1 770	1 434	176	77	17	66
31 grudnia 2015 roku	1 919	1 751	165	0	3	0

### 23. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
<b>Długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rozliczenia kosztów kredytu	247	0
Ubezpieczenia	100	100
Inne (prenumeraty, abonamenty)	100	216
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>447</b>	<b>316</b>

### 24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Środki pieniężne w banku i w kasie	8 596	19 016
Lokaty krótkoterminowe	81 098	10 001
	<b>89 694</b>	<b>29 017</b>

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

## 25. Kapitały

### 25.1. Kapitał podstawowy

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
<b>Kapitał akcyjny</b>		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 złoty każda	500	500
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 złoty każda	113 700	113 700
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 453	1 453
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 472	1 472
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda	32 000	32 000
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda	102 000	102 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000	80 000
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433	58 433
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000	57 000
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 1 złotych każda	1 000	1 000
	<b>447 558</b>	<b>447 558</b>

#### 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 2016 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 (1) 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%
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 192.872.084 akcji stanowiących 43,09% kapitału zakładowego i 43,09% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu, Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie posiadający 21.829.026 akcji stanowiących 4,88% kapitału zakładowego i 4,88% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka RB Investcom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu posiadająca 1.000 akcji stanowiących 0,0002% kapitału zakładowego i 0,0002% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.

Na dzień 31 grudnia 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> 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%
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.

## 25.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi 331.012 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 294.493 tys. zł.

Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną w kwocie 321.452 tys. zł, która została pomniejszona o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego w kwocie 13.215 tys. zł. Z kapitału zapasowego zostały pokryte straty za lata 2006, 2008, 2009 w łącznej kwocie 20.240 tys. zł. Na kapitał zapasowy zostały przeznaczone zyski za lata 2007, 2010-2014 w łącznej kwocie 106.496 tys. zł, z których to w latach 2014 i 2015 przeniesiono do kapitału rezerwowego łącznie kwotę 100.000 tys. zł.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2016 roku uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętą dnia 13 kwietnia 2016 roku rozwiązany został kapitał rezerwowego w kwocie 100.000 tys. zł a kwota ta przekazana została na kapitał zapasowy. Ze środków zgromadzonych na kapitale zapasowym dokonano wypłaty dywidendy w wysokości 63.481 tys. zł

## 25.3. Pozostałe kapitały rezerwowe

Na dzień 31 grudnia 2016 roku pozostałe kapitały rezerwowe nie występują.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku pozostałe kapitały rezerwowe wynosiły 100.000 tys. zł i zostały utworzone, z przeznaczeniem na nabycie akcji własnych, poprzez przeniesienie w latach 2014 i 2015 łącznej kwoty 100.000 tys. zł z kapitału zapasowego (pochodzącej pierwotnie z zysku Spółki przeniesionego do kapitału zapasowego). W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2016 roku uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętą dnia 13 kwietnia 2016 roku został rozwiązany kapitał rezerwowego, a cała kwota kapitału rezerwowego przeniesiona została na kapitał zapasowy

## 25.4. Pozostałe kapitały

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku pozostałe kapitały wynoszą 3.068 tys. zł i zostały utworzone w wyniku wyceny wartości godziwej opcji menadżerskich w 2007 roku w kwocie 3.108 tys. zł oraz pomniejszone o kwotę 40 tys. zł z rozliczenia połączenia w dniu 17 listopada 2011 roku ze spółką LC Corp Invest Sp. z o.o.

## 26. Zobowiązania finansowe

### 26.1. Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

	Termin spłaty	Stopa procentowa	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
<b>Długoterminowe</b>				
Kredyt bankowy w PLN (cz.długoterminowa) (b)	31-12-18	Wibor 1M+marża	49 893	49 681
Kredyt bankowy w PLN (cz.długoterminowa) (c)	31-12-18	Wibor 1M+marża	37 885	37 821
Program obligacji (d)	30-10-18	Wibor 6M+marża	49 780	49 643
Program obligacji (e)	06-06-19	Wibor 6M+marża	49 758	49 658
Program obligacji (f)	20-03-20	Wibor 6M+marża	64 704	64 612
Program obligacji (g)	10-05-21	Wibor 6M+marża	84 675	-
Program obligacji (h)	10-05-21	Wibor 6M+marża	14 967	-
Program obligacji (i)	06-10-21	Wibor 6M+marża	24 941	-
Program obligacji (j)	06-10-21	Wibor 6M+marża	14 899	-
Weksle inwestycyjne (k)	29-06-18	Wibor 1M z 18.01.2011+marża	12 979	12 421
Weksle inwestycyjne (l)	-	IRS 2Y z 08.03.2012 +marża	-	17 527
Weksle inwestycyjne (m)	09-12-19	Wibor 1M z 07.12.2010 +marża	39 545	-
			<b>444 026</b>	<b>281 363</b>
<b>Krótkoterminowe</b>				
	Termin spłaty		31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Kredyt bankowy w PLN (cz.krótkoterminowa) (a)	31-03-16	Wibor 1M+marża	-	29 995
Kredyt bankowy w PLN (cz.krótkoterminowa) (b)	02-01-17	Wibor 1M+marża	90	-
Kredyt bankowy w PLN (cz.krótkoterminowa) (c)	02-01-17	Wibor 1M+marża	149	-
LCC kredyt GB w rachunku bieżącym	02-01-17	Wibor 1M+marża	-	-
Program Obligacji (e)	30-04-17	Wibor 6M+marża	419	435
Program Obligacji (f)	06-06-17	Wibor 6M+marża	161	155
Program Obligacji (g)	20-03-17	Wibor 6M+marża	991	1 027
Program obligacji (h)	10-05-17	Wibor 6M+marża	623	-
Program obligacji (i)	10-05-17	Wibor 6M+marża	109	-
Program obligacji (j)	06-04-17	Wibor 6M+marża	309	-
Weksle inwestycyjne (l)	06-04-17	IRS 2Y z 08.03.2012 +marża	140	-
Weksle inwestycyjne (m)	31-01-17	Wibor 1M z 07.12.2010 +marża	18 593	38 350
Pożyczki (n)	-		-	3 772
			<b>21 584</b>	<b>73 734</b>

- (a) Kredyt bankowy zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 19 grudnia 2011 roku, uruchomiony w dniu 30 marca 2012 roku, a spłacony w dniu 31 marca 2016 r.
- (b) Kredyt bankowy zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 29 kwietnia 2014 roku, uruchomiony w dniu 30 kwietnia 2014 roku.

- (c) 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.
- (d) 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 mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 30 października 2018 r.
- (e) 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 mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 czerwca 2019 r.
- (f) 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 mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 20 marca 2020 r.
- (g) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 10 maja 2016 r. 85.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 85.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r.
- (h) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 sierpnia 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r.
- (i) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 6 października 2016 r. 25.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 25.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r.
- (j) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 27 października 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r.
- (k) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 20 stycznia 2011 roku dziesięciu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A. W dniu 29 maja 2013 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli z dnia 28 czerwca 2013 roku na dzień 30 czerwca 2015 roku. W dniu 29 czerwca 2015 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli z dnia 30 czerwca 2015 roku na dzień 29 czerwca 2018 roku.
- (l) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 marca 2012 roku siedmiu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 2.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A. W dniu 31 stycznia 2014 roku zmieniono aneksem termin wykupu weksli z dnia 31 stycznia 2014 roku na dzień 31 stycznia 2017 roku.
- (m) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 grudnia 2010 roku trzydziestu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. W dniu 9 grudnia 2013 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu

weksli z dnia 9 grudnia 2013 roku na dzień 9 grudnia 2016 roku. W dniu 28 listopada 2016 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli na dzień 9 grudnia 2019 roku

- (n) Zobowiązanie z tytułu umowy pożyczki zawartej w dniu 8 lipca 2008 roku, udzielonej przez spółkę zależną Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

Średnie ważone oprocentowanie pożyczek, obligacji oraz weksli inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku wyniosło 5,2%. Średnie ważone oprocentowanie pożyczek, obligacji oraz weksli inwestycyjnych w roku 2015 wyniosło 5,1%.

## 26.2. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2016 roku dokonane zostały następujące emisje i wykupy obligacji:

- W dniu 10 maja 2016 r. miała miejsce emisja 85.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 85.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r.
- W dniu 19 sierpnia 2016 r. miała miejsce emisja z 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r.
- W dniu 6 października 2016 r. miała miejsce emisja 25.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 25.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r.
- W dniu 27 października 2016 r. miała miejsce emisja 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r.

## 26.3. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

- W dniu 29 stycznia 2016 r. LC Corp S.A. podpisał z Getin Noble Bank S.A. 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 r. W dniu 31 marca 2016 r. zgodnie z umową kredyt w kwocie 30 mln PLN został w całości spłacony
- W dniu 21 grudnia 2016 r. na podstawie umowy zawartej z Getin Noble Bank S.A. zaciągnięty został kredyt odnawialny do kwoty 25 mln PLN z terminem ostatecznej spłaty do 31 grudnia 2018 r. Na dzień 31 grudnia 2016 roku saldo kredytu wynosiło 32,60 zł.

## 27. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej

W związku z odroczonym terminem płatności ceny nabycia akcji spółki Sky Tower S.A (na podstawie umowy z 6 grudnia 2013 roku) na dzień 31 grudnia 2016 roku kwota dyskonta do rozliczenia 8.230 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 roku 13.559 tys. zł została uwzględniona w wartości zobowiązania przypadającego do zapłaty z tytułu nabycia tych akcji.

# LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach złotych)

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Długoterminowe	73 974	109 045
Krótkoterminowe	38 996	38 996
<b>Razem</b>	<b>112 970</b>	<b>148 041</b>

## 28. Rezerwy

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

	Na odpłaty emerytalne, rentowe, pośmiertne	Na usuwanie wad i usterek budowlanych(*)	Ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2016 roku</b>	<b>19</b>	<b>11</b>	<b>30</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	370	370
Wykorzystane	0	(11)	(11)
Rozwiązane	0	0	0
<b>Na dzień 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>19</b>	<b>370</b>	<b>389</b>
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2016 roku	0	370	370
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2016 roku	19	0	19
<b>Na dzień 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>19</b>	<b>11</b>	<b>30</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	0	0
Wykorzystane	0	0	0
Rozwiązane	0	0	0
<b>Na dzień 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>19</b>	<b>11</b>	<b>30</b>
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2015 roku	0	11	11
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2015 roku	19	0	19

(\*) dotyczy inwestycji realizowanej przez spółkę LC Corp Invest Sp. z o.o., przejętą w wyniku połączenia w dniu 17 listopada 2011 r.

## 29. Zobowiązania

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

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	890	714
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	645	727
Zobowiązania z tytułu wpłaty wkładu do spółki zależnej (*)	0	3 000
Inne zobowiązania	96	91
	<b>1 631</b>	<b>4 532</b>

(\*) Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka zobowiązania była do wpłaty kwoty 3.000 tys. zł do swojej spółki zależnej LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. z tytułu podwyższenia w niej wkładu (patrz Nota 5). Wpłata ta została dokonana w dniu 7 stycznia 2016 roku (patrz Nota 37).

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



## 29.2. Zobowiązania warunkowe

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

## 29.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka nie planuje ponieść znaczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i nie posiada żadnych istotnych zobowiązań umownych, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

## 29.4. Sprawy sądowe

Obecnie nie toczą się żadne istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności LC Corp S.A. Na dzień 31 grudnia 2016 wartość żadnego z toczących się postępowań nie przekracza kwoty 400 tys.

Każda sprawa rozpatrywana jest indywidualnie pod kątem jej istotności dla spółki.

## 30. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
<b>Długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rozliczenie międzyokresowe kosztów wynagrodzeń	6 057	4 982
Rozliczenie międzyokresowe kosztów audytu	79	94
Rozliczenie międzyokresowe kosztów naliczonych ekwiwalentów urlopowych	776	455
Pozostałe	578	1 308
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>7 490</b>	<b>6 839</b>
Przychody przyszłych okresów pozostałe	0	191
<b>Przychody przyszłych okresów</b>	<b>0</b>	<b>191</b>

# LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach złotych)

## 31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku:

Podmiot powiązany		Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
<b>Akcjonariusze</b>									
LC Corp B.V (*)	2016	-	-	-	121 200	-	-	-	-
Leszek Czarniecki	2016	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Jednostki zależne</b>									
Arkady Wrocławskie S.A.	2016	797	1 564	166	33	-	31 572	-	1 624
Sky Tower S.A.	2016	760	-	164	-	-	-	-	-
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	2016	1 055	834	202	-	-	39 545	32 000	1 195
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	2016	350	176	33	216	-	-	21 674	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2016	57	-	10	-	313 960	-	16 593	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	2016	66	120	6	10	-	-	-	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	2016	373	-	24	-	-	-	-	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	2016	327	-	24	-	-	-	-	-
LC Corp Invest VIII Sp.z o.o	2016	388	-	55	-	-	-	-	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	2016	224	-	9	-	-	-	-	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o	2016	577	-	36	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	2016	12	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	2016	803	-	73	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	2016	12	-	1	-	-	-	187	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 1 Sp.k	2016	941	-	68	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	2016	482	120	87	10	-	-	-	120
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 3 Sp.k	2016	417	-	33	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	2016	401	-	54	-	-	-	-	-

# LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 5 Sp.k	2016	289	-	45	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k	2016	631	-	66	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	2016	583	-	57	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k	2016	169	-	35	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 9 Sp.k	2016	610	-	134	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 10 Sp.k	2016	617	-	48	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 11 Sp.k	2016	486	-	54	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 12 Sp.k.	2016	12	-	1	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 14 Sp.k.	2016	392	-	34	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Finance S.K.A.	2016	13	-	2	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A.	2016	67	120	8	10	-	-	1 194	-	
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	2016	12	-	1	-	-	-	87	-	
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	2016	12	-	13	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	2016	756	-	82	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k	2016	128	-	25	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 22 Sp.k	2016	42 542	-	67	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.	2016	12	-	26	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	2016	12	-	1	-	-	-	-	-	
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>										
LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.	2016	8	-	2	-	-	-	-	-	
RB Computer Sp. z o.o.	2016	-	27	-	3	-	-	-	-	
Getin Noble Bank S.A.	2016	-	12	-	-	-	113 000	861	4 909	
Idea Fleet S. A.	2016	-	222	-	-	-	-	-	-	
Noble Securities S.A.	2016	-	30	-	-	-	-	-	-	

(\*) patrz Nota 31.1

Dodatkowo w roku zakończonym 31 grudnia 2016 r. Spółka dokonała wpłat na kapitały swoich spółek zależnych, nie wykazane w tabeli powyżej, a opisane w Nocie 5 i 17.

# LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach złotych)

Podmiot powiązany		Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
<b>Akcjonariusze</b>									
LC Corp B.V (*)	2015	-	-	-	161 600	-	-	-	-
Leszek Czarniecki	2015	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Jednostki zależne</b>									
Arkady Wrocławskie S.A.	2015	820	1 413	234	3	-	29 948	4 548	1 403
Sky Tower S.A.	2015	677	-	73	-	-	-	8 000	-
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	2015	1 027	790	203	0	-	42 122	-	1 816
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	2015	653	38	30	46	-	-	-	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2015	53	-	5	-	398 861	-	17 602	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	2015	65	120	6	10	-	-	-	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	2015	419	-	50	-	-	-	-	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	2015	350	-	43	-	-	-	-	-
LC Corp Invest VIII Sp.z o.o	2015	300	-	36	-	-	-	-	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	2015	113	-	11	-	-	-	-	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o	2015	599	-	51	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	2015	57	15	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	2015	533	-	73	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	2015	11	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 1 Sp.k	2015	635	-	100	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	2015	530	-	61	41	-	-	-	41
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 3 Sp.k	2015	540	-	48	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	2015	139	-	16	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 5 Sp.k	2015	192	-	5	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k	2015	488	-	48	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	2015	417	-	61	-	-	-	-	-

# LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k	2015	521	-	55	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 9 Sp.k	2015	170	-	52	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 10 Sp.k	2015	433	-	33	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 11 Sp.k	2015	8 111	-	634	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 12 Sp.k.	2015	6	-	1	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 14 Sp.k.	2015	222	-	17	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Finance S.K.A.	2015	11	-	15	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A.	2015	64	120	6	10	-	-	-	-	
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	2015	11	-	1	-	-	-	108	-	
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	2015	11	-	1	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	2015	391	-	85	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k	2015	56	-	6	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.	2015	11	-	11	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	2015	11	-	1	-	-	-	-	-	
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>										
LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.	2015	8	-	1	-	-	-	-	-	
RB Computer Sp. z o.o.	2015	-	116	-	12	-	-	-	-	
Getin Noble Bank S.A.	2015	-	6	-	-	-	118 000	534	4 286	
Idea Fleet S. A.	2015	-	109	-	-	-	-	-	-	
Noble Securities S.A.	2015	-	30	-	-	-	-	-	-	

(\*) patrz Nota 31.1

## 31.1. Jednostka dominująca dla Spółki

*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 2016 roku nie wystąpiły transakcje z LC Corp B.V,

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 odroczeniem płatności cena nabycia ujęta w sprawozdaniu finansowym na dzień zakupu została zdyskontowana, a kwota dyskonta w wysokości 27.802 tys. zł została uwzględniona w koszcie inwestycji oraz w wartości zobowiązania przypadającego do zapłaty z tytułu nabycia tych akcji (Nota 27).

W 2016 roku Spółka dokonała spłaty kolejnej raty z tytułu nabycia akcji Sky Tower S.A. w kwocie 40.400 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2016 roku pozostała kwota do spłaty wynosiła 121,2 mln zł, zaś dyskonto do rozliczenia pozostałe na ten dzień wynosiło 8.230 tys. zł.

## 31.2. Wyplata dywidendy przez LC Corp S.A.

W dniu 13 kwietnia 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie LC Corp S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- a) Wysokość dywidendy: 80.560.495,98 zł
- b) Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,18 zł
- c) Liczba akcji objętych dywidendą: 447.558.311 akcje
- d) Dzień dywidendy: 6 maja 2016 r.
- e) Termin wypłaty dywidendy: 20 maja 2016 r.

Zgodnie z postanowieniami tej uchwały w dniu 20 maja 2016 r. spółka LC Corp S.A. dokonała wypłaty dywidendy.

## 31.3. Wyplata dywidendy przez spółki zależne

Wypłaty dywidendy przez spółki zależne na rzecz LC Corp S.A. dokonane w 2016 roku opisane zostały w Nocie 12.3.

## 31.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	4 394	3 431
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
<b>Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej za wyjątkiem Zarządu i Rady Nadzorczej</b>	<b>4 394</b>	<b>3 431</b>

## 31.5. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Zarząd - wynagrodzenia	9 347	5 137
Zarząd - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Rada Nadzorcza - wynagrodzenia	122	96
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
<b>Razem</b>	<b>9 469</b>	<b>5 233</b>

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

### 2016 rok:

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 2016 została zawarta w dniu 10 października 2016 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 100 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2016 została zawarta w dniu 11 lipca 2016 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 55 tys. zł.

### 2015 rok:

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.

## 33. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

### 33.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany stopy procentowej kredytów i obligacji w PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku przedstawiono w tabeli poniżej:

	Wzrost/ spadek stopy procentowej	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2016 roku	+ 1%	(3 257)	(3 257)
	- 1%	3 257	3 257
31 grudnia 2015 roku	+ 1%	(2 084)	(2 084)
	- 1%	2 084	2 084

### 33.2. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe oraz istotne jego koncentracje wynikają głównie z pożyczek udzielanych spółce zależnej pełniącej w Grupie rolę banku, która następnie finansuje inwestycje prowadzone przez pozostałe spółki celowe Grupy. Ryzyko kredytowe uzależnione jest w dużej mierze od kondycji finansowej tych spółek celowych. Jednakże, dzięki prowadzonemu nadzorowi nad spółkami Grupy oraz dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku należności z tytułu dostaw i usług wynosiły 1.770 tys. złotych a analizę wymagalności tych należności przedstawiono w Nocie 22. Spółka na bieżąco monitoruje stan należności, w związku z czym ryzyko wystąpienia nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Spółki jest minimalne, ponieważ Spółka lokuje środki w bankach o dobrej, stabilnej kondycji finansowej, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

### 33.3. Ryzyko związane z płynnością

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, tj. zapewnienie, w najwyższym możliwym stopniu, że jej płynność będzie zawsze zachowana na poziomie pozwalającym na regulowanie zobowiązań w terminie ich zapadalności.

W celu utrzymania płynności finansowej oraz dostępności środków finansowych na zakładanym poziomie, Spółka na bieżąco monitoruje stan środków finansowych, dokonuje prognoz wartości przepływów pieniężnych i na tej podstawie podejmuje decyzje o ich odpowiednim lokowaniu w celu maksymalizacji możliwych do osiągnięcia przychodów finansowych przy jednoczesnym zabezpieczeniu przed ryzykiem związanym z płynnością.

Zarządzanie płynnością odbywa się m.in. poprzez:

- planowanie przepływów gotówkowych;
- dobór odpowiednich źródeł finansowania,
- bieżący monitoring wskaźników wynikających z umów z bankami, ,
- współpracę z instytucjami finansowymi o ustalonej, wysokiej reputacji.

W Nocie 26 przedstawiono zobowiązania finansowe z tytułu obligacji i weksli wyemitowanych przez Spółkę oraz zaciągniętych kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2016 oraz 31 grudnia 2015 roku z datami zapadalności.

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku według daty zapadalności na podstawie niezdyktowanych płatności wynikających z zawartych umów.



# LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach złotych)

## 31 grudnia 2016 roku

### Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Weksle inwestycyjne	18 593	12 979	39 545	-			71 117
	<b>18 593</b>	<b>12 979</b>	<b>39 545</b>	-	-	-	<b>71 117</b>

### Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe w PLN	2 732	50 000	50 000	65 000	140 000	-	307 732
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	-	-	-	-
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	207	50 000	-	-	-	-	50 207
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	157	38 000	-	-	-	-	38 157
Pożyczki		-	-	-	-	-	-
	<b>3 096</b>	<b>138 000</b>	<b>50 000</b>	<b>65 000</b>	<b>140 000</b>	-	<b>396 096</b>

### Nieoprocentowane [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			-	121 200
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 631	0	0	0	0	0	1 631
	<b>42 031</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>122 831</b>

## 31 grudnia 2015 roku

### Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Weksle inwestycyjne	38 350	17 527	12 421				68 298
	<b>38 350</b>	<b>17 527</b>	<b>12 421</b>	-	-	-	<b>68 298</b>

### Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe w PLN	1 540	-	50 000	50 000	65 000	-	166 540
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	30 000	-	-	-	-	-	30 000
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	50 000	-	-	-	50 000
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	38 000	-	-	-	38 000
Pożyczki	3 772	-	-	-	-	-	3 772
	<b>35 312</b>	-	<b>138 000</b>	<b>50 000</b>	<b>65 000</b>	-	<b>288 312</b>

# LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach złotych)

## Nieoprocentowane [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	4 532	-	-	-	-	-	4 532
	<b>44 932</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>166 132</b>

## 34. Instrumenty finansowe

### 34.1. Wartości godziwe

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

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>	89 694	29 017
<b>Pożyczki udzielone i należności</b>		
Należności z tytułu pożyczek	312 472	396 921
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	2 109	6 180
<b>Zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	986	3 805
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	112 970	148 041
<b>Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki</b>		
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	394 493	286 799
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg stałej stopy procentowej	71 117	68 298

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

### 34.2. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
	<b>Przychody finansowe z tytułu odsetek</b>	
<b>Aktywa finansowe:</b>		
Pożyczki	16 538	17 900
Środki pieniężne	960	543
	<b>17 498</b>	<b>18 443</b>

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
	<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek, dyskont</b>	
<b>Zobowiązania finansowe:</b>		
Kredyty	4 404	4 041
Obligacje	12 083	9 465
Weksle	2 820	3 218
Pozostałe zobowiązania	15	0
	<b>19 322</b>	<b>16 724</b>

### 34.3. Ryzyko stopy procentowej

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

#### 31 grudnia 2016 roku

##### Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Weksle inwestycyjne	18 593	12 979	39 545	-			71 117
	<b>18 593</b>	<b>12 979</b>	<b>39 545</b>	-	-	-	<b>71 117</b>

##### Oprocentowanie zmienne [tys.PLN]

	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Obligacje kuponowe	2 752	49 780	49 758	64 704	139 481	-	306 475
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-						-
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	90	49 893					49 983
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	149	37 885					38 034
Pożyczki							-
	<b>2 991</b>	<b>137 558</b>	<b>49 758</b>	<b>64 704</b>	<b>139 481</b>	-	<b>394 492</b>

##### Nieoprocentowane [tys.PLN]

	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	40 400	40 400	40 400	0	0	0	121 200
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 631	0	0	0	0	0	1 631
	<b>42 031</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>122 831</b>

## 31 grudnia 2015 roku

### Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Weksle inwestycyjne	38 350	17 527	12 421	0	0	0	68 298
	<b>38 350</b>	<b>17 527</b>	<b>12 421</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68 298</b>

### Oprocentowanie zmienne [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe	1 617	0	49 643	49 658	64 612	0	165 530
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	29 995	0	0	0	0	0	29 995
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	0	0	49 681	0	0	0	49 681
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	0	0	37 821	0	0	0	37 821
Pożyczki	3 772	0	0	0	0	0	3 772
	<b>35 384</b>	<b>0</b>	<b>137 145</b>	<b>49 658</b>	<b>64 612</b>	<b>0</b>	<b>286 799</b>

### Nieoprocentowane [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	0	0	161 600
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 532	0	0	0	0	0	4 532
	<b>44 932</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>166 132</b>

## 34.4. Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2016 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

- 1) 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:
    - 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 14 maja 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 odnawialnego z dnia 21 grudnia 2016 r. na kwotę 25.000 tys. PLN:

- pełnomocnictwo do wszystkich rachunków kredytobiorcy prowadzonych w banku
  - oświadczenie o poddaniu się przez kredytobiorcę na rzecz banku egzekucji w trybie art.777 §1 pkt.5 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty 37,5 mln PLN.
- 2) Zabezpieczeniami spłaty kredytów w spółkach zależnych od LC Corp S.A. jest między innymi:
- zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez LC Corp S.A. – do wysokości 91.500 tys. EUR,
  - zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000 tys. EUR,
  - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., wraz z zastawem finansowym,
  - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą (spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom.), bankiem oraz Emitentem dotycząca umowy kredytu na realizację etapu I inwestycji Silesia Star w Katowicach, na mocy której LC Corp S.A. działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC do kwoty 41.333.333,33 EUR, cztery weksle własne in blanco spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom. wraz z porozumieniami wekslowymi, poręczone przez LC Corp S.A. do czasu przedłożenia Bankowi umów najmu z najemcami niepowiązanymi z Emitentem, obejmujących co najmniej 20% powierzchni najmu w budynku Silesia Star.
  - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą (spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom.), bankiem oraz Emitentem, dotycząca umowy kredytu na realizację etapu II inwestycji Silesia Star w Katowicach na mocy której LC Corp S.A. działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego do kwoty 31.000.000,00 EUR.
  - umowa poręczenia pomiędzy kredytobiorcą (spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom.), bankiem PKO BP S.A. oraz Emitentem, dotycząca umowy kredytu na realizację etapu II inwestycji Silesia Star w Katowicach na mocy której LC Corp S.A. działając jako poręczyciel zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego, za ewentualne przekroczenie kosztów do maksymalnej kwoty 31.750.000 PLN.
  - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia i umową poręczenia opisanymi powyżej,
- 3) 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, która wygasła w 2016 r. w związku z wykonaniem zobowiązania.
- 4) W dniu 8 grudnia 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.
- 5) W dniu 12 grudnia 2016 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 2.180.192,50 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.
-

# LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach złotych)

## 35. Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku i w roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Oprocentowane obligacje, kredyty, weksle i pożyczki	465 610	355 097
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	112 970	148 041
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 631	4 532
<b>A. Zadłużenie</b>	<b>580 211</b>	<b>507 670</b>
<b>B. Kapitał własny</b>	<b>812 856</b>	<b>862 198</b>
<b>Wskaźnik dźwigni (A/B)</b>	<b>0,72</b>	<b>0,59</b>

## 36. Struktura zatrudnienia

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Zarząd	5,3	5,0
Pracownicy umysłowi / administracyjni	120,44	107,2
Pracownicy fizyczni	0,0	0,0
<b>Razem</b>	<b>125,74</b>	<b>112,2</b>

## 37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

- 1) W dniu 20 lutego 2017 r. została zawiązana nowa spółka pod nazwą LC Corp Invest XIX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000,00 zł, jedynym wspólnikiem Spółki, posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A

Prezes Zarządu Dariusz Niedospiął	Pierwszy Wiceprezes Zarządu Jakub Malski	Członek Zarządu Miroslaw Kujawski	Członek Zarządu Tomasz Wróbel	Członek Zarządu Małgorzata Danek
Dyrektor Departamentu Rachunkowości Lidia Kotowska			Główny Księgowy Anna Gremblewska-Nowak	

Wrocław, dnia 20 marca 2017 roku