



GRUPA KAPITAŁOWA LC CORP

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU
WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA**

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	11
1. Informacje ogólne	11
2. Skład Grupy	11
3. Zmiany w strukturze Grupy	13
4. Skład Zarządu jednostki dominującej	14
5. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osadzie i szacunkach	15
6.1. Profesjonalny osąd	15
6.2. Niepewność szacunków	16
7. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	18
7.1. Oświadczenie o zgodności	18
7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego	18
8. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	18
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały publikowane, a nie weszły jeszcze w życie	19
10. Istotne zasady rachunkowości	21
10.1. Zasady konsolidacji	21
10.2. Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą	21
10.3. Wycena do wartości godziwej	22
10.4. Środki trwałe	22
10.5. Środki trwałe w budowie	23
10.6. Nieruchomości inwestycyjne	23
10.7. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	24
10.8. Wartość firmy	24
10.9. Wartości niematerialne	25
10.10. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych	26
10.11. Zapasy	27
10.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27
10.13. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	27
10.14. Aktywa finansowe	27
10.15. Leasing	28
10.16. Utrata wartości aktywów finansowych	29
10.17. Wbudowane instrumenty pochodne	30
10.18. Instrumenty zabezpieczające	30
10.19. Zobowiązania finansowe	31
10.20. Rezerwy	31
10.21. Odprawy emerytalne	32
10.22. Płatności w formie akcji własnych	32
10.23. Udziały (akcje) własne	33
10.24. Kapitały własne	33
10.25. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych	33
10.26. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych	33
10.27. Przychody	34
10.28. Podatek bieżący	34
10.29. Podatek odroczone	35
10.30. Podatek od towarów i usług	36

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

10.31. Koszty finansowania zewnętrznego	36
10.32. Czynne rozliczenia międzyokresowe.....	36
10.33. Bierne rozliczenia międzyokresowe	36
10.34. Zysk/(strata) netto na akcję	36
11. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	37
12. Przychody i koszty	38
12.1. Przychody ze sprzedaży.....	38
12.2. Koszty według rodzaju.....	39
12.3. Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych.....	39
12.4. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	40
12.5. Koszty świadczeń pracowniczych	40
12.6. Pozostałe przychody operacyjne.....	41
12.7. Pozostałe koszty operacyjne	41
12.8. Przychody finansowe.....	41
12.9. Koszty finansowe.....	42
13. Podatek dochodowy	42
13.1. Obciążenie podatkowe	42
13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	42
13.3. Odroczony podatek dochodowy	43
14. Zysk/(Strata) przypadający na jedną akcję.....	44
15. Wartości niematerialne	45
16. Rzeczowe aktywa trwałe	45
17. Należności długoterminowe.....	46
18. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych.....	46
19. Nieruchomości inwestycyjne.....	47
20. Zapasy	48
21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	49
22. Krótkoterminowe aktywa finansowe	50
23. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	50
24. Rozliczenia międzyokresowe.....	51
25. Kapitały własne	51
25.1. Kapitał podstawowy.....	51
25.2. Pozostałe kapitały.....	53
26. Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji.....	53
27. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	58
28. Zobowiązania	59
28.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	59
28.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy oraz leasingu operacyjnego	59
28.3. Zobowiązania warunkowe	60
28.4. Zobowiązania inwestycyjne	60
28.5. Sprawy sądowe	60
29. Rezerwy.....	60
30. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	61
31. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	61
31.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	61
31.2. Inne korekty	62
32. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	62
32.1. Jednostka dominująca dla Grupy	64
32.2. Wypłata dywidendy przez LC Corp S.A.....	64

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

32.3. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.....	64
32.4. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	64
33. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	65
34. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	65
34.1. Ryzyko stopy procentowej.....	65
34.2. Ryzyko walutowe	66
34.3. Ryzyko kredytowe	66
34.4. Ryzyko związane z płynnością.....	66
35. Instrumenty finansowe.....	68
35.1. Wartości godziwe	68
35.2. Ryzyko stopy procentowej.....	68
35.3. Zabezpieczenia	70
36. Zarządzanie kapitałem	75
37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	75

Prezes Zarządu
Dariusz Niedosiał

Członek Zarządu
Miroslaw Kujawski

Członek Zarządu
Tomasz Wróbel

Członek Zarządu
Małgorzata Danek

Członek Zarządu
Radosław Stefurak

Dyrektor Departamentu
Rachunkowości
Lidia Kotowska

Główny Księgowy
Anna Gremblewska-Nowak

Kierownik sprawozdawczości
finansowej i konsolidacji
Michał Michalczyk

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2017 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		1 920 718	1 920 925
1. Wartości niematerialne	15	452	434
2. Rzeczowe aktywa trwałe	16	5 749	5 335
2.1. Środki trwałe		5 731	5 321
2.2. Środki trwałe w budowie		18	14
3. Należności długoterminowe	17	11 684	7 191
4. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	18	86 254	86 237
5. Nieruchomości inwestycyjne	19	1 804 524	1 810 369
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24	2 459	387
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	9 596	10 972
B. Aktywa obrotowe		1 378 931	1 276 180
1. Zapasy	20	977 865	884 540
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	31 972	26 667
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		1 191	187
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	22	16 915	5 471
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	23	344 248	354 851
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24	6 740	4 464
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa razem		3 299 649	3 197 105
Pasywa			
A. Kapitał własny		1 448 376	1 396 152
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 448 376	1 396 152
1. Kapitał podstawowy	25.1	447 558	447 558
2. Pozostałe kapitały	25.2	920 578	835 470
3. Zysk/(Strata) netto		80 240	113 124
II. Udziały niekontrolujące		-	-
B. Zobowiązania długoterminowe		1 047 931	1 109 453
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	26	902 108	921 805
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	27	37 641	73 974
3. Rezerwy	29	22	22
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	108 160	113 652
C. Zobowiązania krótkoterminowe		803 342	691 500
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	26	179 601	170 167
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	27	38 996	38 996
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28.1	118 423	89 895
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		9 257	5 554
5. Rezerwy	29	1 799	1 456
6. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	30	455 266	385 432
Pasywa razem		3 299 649	3 197 105

Prezes Zarządu
Dariusz Niedośpiał

Członek Zarządu
Miroslaw Kujawski

Członek Zarządu
Tomasz Wróbel

Członek Zarządu
Małgorzata Danek

Członek Zarządu
Radosław Stefurak

Dyrektor Departamentu
Rachunkowości
Lidia Kotowska

Główny Księgowy
Anna Gremblewska-Nowak

Kierownik sprawozdawczości
finansowej i konsolidacji
Michał Michalczyk

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 76 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży	12.1	706 187	547 036
Przychody ze sprzedaży usług		143 453	145 074
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		562 734	401 962
Koszt własny sprzedaży	12.2	(445 360)	(339 180)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży		260 827	207 856
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-	9
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	12.3	(119 290)	59 572
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	20	-	(25 394)
Koszt sprzedaży i dystrybucji	12.2	(15 513)	(13 903)
Koszty ogólnego zarządu	12.2	(35 120)	(26 788)
Pozostałe przychody operacyjne	12.6	2 923	4 832
Pozostałe koszty operacyjne	12.7	(4 559)	(2 420)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej		89 268	203 764
Przychody finansowe	12.8	44 885	4 738
Koszty finansowe	12.9	(32 336)	(56 493)
Zysk/(Strata) brutto		101 817	152 009
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	13.1	(21 577)	(38 885)
Zysk/(Strata) netto z działalności gospodarczej		80 240	113 124
Działalność zaniechana			
Zysk/(strata) z działalności zaniechanej		-	-
Zysk/(Strata) netto		80 240	113 124
Inne całkowite dochody			
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		-	(204)
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		3 916	(1 005)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		(603)	187
Inne całkowite dochody (netto)		3 313	(1 022)
Całkowite dochody		83 553	112 102

Prezes Zarządu
Dariusz Niedośpiał

Członek Zarządu
Mirosław Kujawski

Członek Zarządu
Tomasz Wróbel

Członek Zarządu
Małgorzata Danek

Członek Zarządu
Radosław Stefurak

Dyrektor Departamentu
Rachunkowości
Lidia Kotowska

Główny Księgowy
Anna Gremblewska-Nowak

Kierownik sprawozdawczości
finansowej i konsolidacji
Michał Michalczyk

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)	
Zysk/(Strata) netto przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej	80 240	113 124	
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-	
	80 240	113 124	
Całkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej	83 553	112 102	
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-	
	83 553	112 102	
Zysk/(Strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	14	0,18	0,25
Zysk/(Strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	14	0,18	0,25

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/(Strata) brutto		101 817	152 009
II. Korekty razem		65 075	47 037
1. Amortyzacja		1 034	915
2. Zysk/(Strata) z tytułu różnic kursowych		(39 892)	21 394
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		38 327	38 485
4. Zysk (Strata) z działalności inwestycyjnej		-	(245)
5. Zysk (Strata) z tytułu aktualizacji wartości niefinansowych aktywów trwałych	19	118 726	(57 958)
6. Zmiana stanu rezerw		343	759
7. Zmiana stanu zapasów		(94 006)	(54 213)
8. Zmiana stanu należności		(9 798)	10 232
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i obligacji	31.1	20 030	9 561
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		65 486	124 621
11. Podatek dochodowy		(23 597)	(10 473)
12. Inne korekty	31.2	(11 578)	(36 041)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		166 892	199 046
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		-	300
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	29
2. Z aktywów finansowych		-	271
II. Wydatki		(141 518)	(102 253)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(802)	(689)
2. Inwestycje w nieruchomości		(100 316)	(61 164)
3. Na aktywa finansowe		(40 400)	(40 400)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(141 518)	(101 953)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		99 354	192 954
1. Kredyty i pożyczki	26	49 354	52 954
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	26	50 000	140 000
II. Wydatki		(135 331)	(177 283)
1. Spłaty kredytów i pożyczek	26	(65 154)	(65 728)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		-	-
3. Odsetki		(38 848)	(30 995)
4. Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		(31 329)	(80 560)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(35 977)	15 671
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)		(10 603)	112 764
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(10 603)	112 764
F. Środki pieniężne na początek okresu		354 851	242 087
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)	23	344 248	354 851
- o ograniczonej możliwości dysponowania	23	10 641	641

Prezes Zarządu
Dariusz Niedospiał

Członek Zarządu
Mirosław Kujawski

Członek Zarządu
Tomasz Wróbel

Członek Zarządu
Małgorzata Danek

Członek Zarządu
Radosław Stefurak

Dyrektor Departamentu
Rachunkowości
Lidia Kotowska

Główny Księgowy
Anna Gremblewska-Nowak

Kierownik sprawozdawczości
finansowej i konsolidacji
Michał Michalczyk

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 76 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku (w tysiącach złotych)

	Pozostałe kapitały			Zysk/(Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2017 roku	447 558	838 543	(3 073)	113 124	1 396 152	-	1 396 152
Zysk/(Strata) netto za rok 2017	-	-	-	80 240	80 240	-	80 240
Inne całkowite dochody rok 2017	-	-	3 313	-	3 313	-	3 313
Całkowite dochody za rok 2017	-	-	3 313	80 240	83 553	-	83 553
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	113 124	-	(113 124)	-	-	-
Wypłata dywidendy (*)	-	(31 329)	-	-	(31 329)	-	(31 329)
Na dzień 31 grudnia 2017 roku (badane)	447 558	920 338	240	80 240	1 448 376	-	1 448 376

(*) - patrz Nota 32.2

Prezes Zarządu Dariusz Niedosiał	Członek Zarządu Mirosław Kujawski	Członek Zarządu Tomasz Wróbel	Członek Zarządu Małgorzata Danek	Członek Zarządu Radosław Stefurak
Dyrektor Departamentu Rachunkowości Lidia Kotowska	Główny Księgowy Anna Gremblewska-Nowak	Kierownik sprawozdawczości finansowej i konsolidacji Michał Michalczyk		

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 76 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk / (Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2016 roku	447 558	810 171	(2 051)	108 932	1 364 610	-	1 364 610
Zysk / (Strata) netto za rok 2016	-	-	-	113 124	113 124	-	113 124
Inne całkowite dochody za rok 2016	-	-	(1 022)	-	(1 022)	-	(1 022)
Całkowity dochód za rok 2016	-	-	(1 022)	113 124	112 102	-	112 102
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	108 932	-	(108 932)	-	-	-
Wyplata dywidendy	-	(80 560)	-	-	(80 560)	-	(80 560)
Na dzień 31 grudnia 2016 roku (badane)	447 558	838 543	(3 073)	113 124	1 396 152	-	1 396 152

Prezes Zarządu
Dariusz Niedośpiał

Członek Zarządu
Mirosław Kujawski

Członek Zarządu
Tomasz Wróbel

Członek Zarządu
Małgorzata Danek

Członek Zarządu
Radosław Stefurak

Dyrektor Departamentu
Rachunkowości
Lidia Kotowska

Główny Księgowy
Anna Gremblewska-Nowak

Kierownik sprawozdawczości
finansowej i konsolidacji
Michał Michalczyk

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 76 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa LC Corp („Grupa”) składa się z LC Corp S.A. i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2017 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku.

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

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

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

Do dnia 15 września 2017 roku podmiotem dominującym spółki LC Corp S.A. była spółka LC Corp B.V., która jest kontrolowana przez Pana Leszka Czarneckiego. W dniu 19 września 2017 roku, Pan Leszek Czarnecki i wszystkie kontrolowane przez niego podmioty (LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie, Open Finance S.A. z siedzibą w Warszawie, Open Life TUŻ S.A. z siedzibą w Warszawie i Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie) w wyniku transakcji z dnia 15 września 2017 roku, polegającej na zbyciu wszystkich posiadanych przez te podmioty akcji, utracił kontrolę nad Spółką i przestał być jej podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów Kodeksu spółek handlowych. Obecnie brak jest podmiotu dominującego wobec Spółki.

2. Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień 31 grudnia 2016 r. wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	Efektywny udział LC Corp S.A.	
		31 grudnia 2017 Udział w kapitale	31 grudnia 2016 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 Złocię 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%

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

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 XVI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o. (1)	Wrocław	100%	-
LC Corp Invest XX Sp. z o.o. (2)	Wrocław	100%	-
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o. (3)	Wrocław	100%	-
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o. (4)	Wrocław	100%	-
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o. (5)	Wrocław	100%	-
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o. (6)	Wrocław	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 XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	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.	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 XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)

(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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

- Spółki, posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 24 marca 2017 r.
- (2) W dniu 20 września 2017 r. została zawiązana nowa spółka pod nazwa LC Corp Invest XX Spółka z ograniczona odpowiedzialnością z siedziba we Wrocławiu. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000,00 zł, jedynym wspólnikiem Spółki, posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A.
 - (3) W dniu 20 września 2017 r. została zawiązana nowa spółka pod nazwa LC Corp Invest XXI Spółka z ograniczona odpowiedzialnością z siedziba we Wrocławiu. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000,00 zł, jedynym wspólnikiem Spółki, posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 5 października 2017 r.
 - (4) W dniu 16 października 2017 r. została zawiązana nowa spółka pod nazwa LC Corp Invest XXII Spółka z ograniczona odpowiedzialnością z siedziba we Wrocławiu. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.000,00 zł, jedynym wspólnikiem Spółki, posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 8 listopada 2017 r.
 - (5) W dniu 16 października 2017 r. została zawiązana nowa spółka pod nazwa LC Corp Invest XXIII Spółka z ograniczona odpowiedzialnością z siedziba we Wrocławiu. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.000,00 zł, jedynym wspólnikiem Spółki, posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 30 listopada 2017 r.
 - (6) W dniu 16 października 2017 r. została zawiązana nowa spółka pod nazwa LC Corp Invest XXIV Spółka z ograniczona odpowiedzialnością z siedziba we Wrocławiu. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.000,00 zł, jedynym wspólnikiem Spółki, posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 12 grudnia 2017 r.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. i na 31 grudnia 2016 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

3. Zmiany w strukturze Grupy

Nabycie oraz sprzedaż jednostek zależnych

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły transakcje nabycia oraz sprzedaży jednostek gospodarczych przez spółki Grupy.

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły transakcje nabycia oraz sprzedaży jednostek gospodarczych przez spółki Grupy.

Nowe podmioty powstałe i zmiany wewnątrz Grupy:

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku miały miejsce następujące zmiany w Grupie:

- (1) W dniu 20 lutego 2017 r. została zawiązana nowa spółka pod nazwa LC Corp Invest XIX Spółka z ograniczona odpowiedzialnością z siedziba we Wrocławiu. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000,00 zł, jedynym wspólnikiem Spółki, posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 24 marca 2017 r.
 - (2) W dniu 20 września 2017 r. została zawiązana nowa spółka pod nazwa LC Corp Invest XX Spółka z ograniczona odpowiedzialnością z siedziba we Wrocławiu. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000,00 zł, jedynym wspólnikiem Spółki, posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A.
 - (3) W dniu 20 września 2017 r. została zawiązana nowa spółka pod nazwa LC Corp Invest XXI Spółka z ograniczona odpowiedzialnością z siedziba we Wrocławiu. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000,00 zł, jedynym wspólnikiem Spółki, posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 5 października 2017 r.
 - (4) W dniu 16 października 2017 r. została zawiązana nowa spółka pod nazwa LC Corp Invest XXII Spółka z ograniczona odpowiedzialnością z siedziba we Wrocławiu. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.000,00 zł, jedynym wspólnikiem Spółki, posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 8 listopada 2017 r.
-

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

- (5) W dniu 16 października 2017 r. została zawiązana nowa spółka pod nazwa LC Corp Invest XXIII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedziba we Wrocławiu. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.000,00 zł, jedynym wspólnikiem Spółki, posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 30 listopada 2017 r.
- (6) W dniu 16 października 2017 r. została zawiązana nowa spółka pod nazwa LC Corp Invest XXIV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedziba we Wrocławiu. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.000,00 zł, jedynym wspólnikiem Spółki, posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 12 grudnia 2017 r.

Oprócz powyżej opisanych zdarzeń, w okresie od 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2017 r. nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

4. Skład Zarządu jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 1 stycznia 2017 r. przedstawiał się następująco:

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

Z dniem 1 października 2017 r. do zarządu LC Corp S.A. został powołany Radosław Stefurak, któremu powierzono funkcje Członka Zarządu.

Skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2017 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
- Członek Zarządu – Radosław Stefurak

Po dniu bilansowym, z dniem 9 lutego 2018 roku ze składu Zarządu LC Corp S.A. odwołany został Jakub Malski.

Skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Prezes Zarządu – Dariusz Niedośpiał
- Członek Zarządu – Mirosław Kujawski
- Członek Zarządu – Tomasz Wróbel
- Członek Zarządu – Małgorzata Danek
- Członek Zarządu – Radosław Stefurak

5. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 19 marca 2018 roku.

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osadzie i szacunkach

6.1. Profesjonalny osąd

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

Określenie momentu przejścia ryzyka na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

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.

Za spełnienie przesłanek w pkt. (ii) przyjmuje się także, w przypadku finansowania części ceny przy pomocy państwa, zgodnie z ustawą z dn. 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (MDM), potwierdzenie poprzez bank finansujący klienta zarezerwowania środków (ostatniej raty płatności) na ten cel z odpowiednim zapisem w umowie deweloperskiej.

Nieruchomość inwestycyjna w budowie

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nieruchomości inwestycyjne w budowie dotyczyły biurowców:

- Retro Office House przy ul. Piłsudskiego we Wrocławiu – budowa nie była jeszcze zakończona, dlatego też wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej została oszacowana w oparciu o wycenę profesjonalnego rzeczoznawcy nieruchomości według stanu po zakończeniu inwestycji, pomniejszona o nakłady jeszcze do poniesienia oraz marżę dewelopera (metoda pozostałościowa).
- Wola Retro przy ul. Skierniewickiej w Warszawie - biorąc pod uwagę stopień zaawansowania inwestycji wartość nakładów inwestycyjnych na budowę nieruchomości została wyceniona według kosztu historycznego.

Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych dotyczą gruntu zlokalizowanego w miejscowości Malin, gm. Wisznia Mała w woj. dolnośląskim.

W związku z wejściem w życie w dniu 30 kwietnia 2016 r. przepisów nowelizujących ustawę z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803, z 2016 r. poz. 585, 1159) i wprowadzonych ograniczeniach w nabywaniu nieruchomości rolnych dokonano analizy wpływu przepisów ustawy na ograniczenia w możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych na posiadanym w/w gruncie.

Powyższa nowelizacja wprowadza ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych o powierzchni większej niż 0,3 ha i nieobjętych aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego, w ten sposób, iż nabywcą nieruchomości rolnej może być co do zasady wyłącznie rolnik indywidualny - osoba fizyczna, natomiast inne podmioty mogą nabywać nieruchomości rolne tylko za zgodą prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych i w określonych przepisami przypadkach. Ograniczenia nałożone ustawą dotyczą także udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości rolne, gdzie prawo pierwokupu udziałów i akcji w tych spółkach przysługuje Agencji Nieruchomości Rolnych, która jest właścicielem nieruchomości rolnej.

Wprowadzone ograniczenia mają wpływ na kształtowanie się popytu i podaży na rynku gruntów rolnych przez zmianę profilu uczestników rynku oraz nowe warunki prawne zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych, co przedkłada się na spadek ilości transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych po dniu 30 kwietnia 2016 roku.

Z uwagi, iż Grupa jest właścicielem nieruchomości gruntowej, o łącznej pow. 169 ha, zlokalizowanej w miejscowości Malin, gm. Wisznia Mała w woj. dolnośląskim i obecnie dla nieruchomości tej nie został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego, tym samym zgodnie z art. 2. pkt 1 ww. ustawy jest ona „nieruchomością rolną” i podlega powyższym ograniczeniom w zakresie możliwości obrotu tą nieruchomością.

Z uwagi na nabycie gruntu przez Grupę z zamiarem realizacji inwestycji deweloperskiej oraz przeznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała tej nieruchomości na tereny

mieszkaniowe, Grupa na dzień 31 grudnia 2017 roku wykazuje nieruchomości w pozycji Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych z przeznaczeniem do dewelopowania w okresie powyżej 2 lat, w wartości wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej przed dniem wejścia w życie w/w ustawy, wykorzystywanej również na dzień 31 grudnia 2016 roku, gdyż pomimo ograniczeń wprowadzonych ustawą Grupa uważa, że nadal istnieje możliwość wykorzystania tych gruntów w sposób zgodny z zamierzeniami Grupy, a Grupa nie planuje zbycia tej nieruchomości.

Ponadto Zarząd sporządził analizę jednego z możliwych wariantów projektu deweloperskiego, który jest zgodny z obecnymi zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała w celu weryfikacji możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Główne założenia tego modelu to przyjęcie stopy dyskonta na poziomie 12%, przewidywany okres komercjalizacji to ponad 6 lat. Zakładana skala projektu to około 800 domów w zabudowie szeregowej lub wolnostojącej. Zakładany w modelu koszt budowy wraz z infrastrukturą to 3.180 złotych na m², a zakładane przychody wynoszą 4.600 złotych na m².

W ramach przeprowadzonej analizy model zdyskontowanych przepływów pieniężnych wykazał niewielką nadwyżkę wartości bieżącej nad wartością gruntu. W ramach analizy wrażliwości zakładanej stopy dyskonta modelu w przedziałach 11%-13% model wykazuje nadal nadwyżkę wartości bieżącej nad wartością gruntu.

Klasyfikacja umów leasingowych

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

Utrata wartości aktywów

Na dzień 31 grudnia 2017 r. kapitalizacja rynkowa była niższa od wartości aktywów netto Grupy. Mimo, iż Zarząd Jednostki dominującej jest głęboko przekonany, że jest to sytuacja przejściowa ze względu na wiele różnych czynników, m.in. dużą zmienność kursu akcji Spółki. Zarząd podjął odpowiednie kroki w celu przeglądu aktywów Grupy, którego celem było ustalenie, czy wymagany jest dodatkowy odpis. Zarząd nie zidentyfikował potrzeby rozpoznania potencjalnej dodatkowej utraty wartości.

6.2. Niepewność szacunków

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

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Na koniec każdego kwartału roku obrotowego Grupa samodzielnie dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w EUR w oparciu o uzgodniony model kapitalizacji inwestycji lub utrzymuje wartość wyceny w EUR sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę na koniec poprzedniego roku (o ile nie zaistniały istotne przesłanki do zaktualizowania wyceny). Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Na dzień 31 grudnia 2017 roku nieruchomości inwestycyjne wycenione są w oparciu o wyceny rzeczoznawców i opisane są w Nocie 19.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS

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

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

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

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2017 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Zapasy i odpisy aktualizujące wartość zapasów zaprezentowane są w Nocie 20.

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, o ile byłyby one związane z w/w klauzulą.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

Grupa 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.

W poniższej tabeli zaprezentowano stany bilansowe pozycji opisanych powyżej na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na 31 grudnia 2016 roku.

	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	9 596	10 972
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	1 741 586	1 736 978
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	223	(262)
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS	(5 133)	(9 050)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(108 160)	(113 652)
Odpis aktualizujący wartość gruntów zakwalifikowanych do aktywów trwałych	(3 263)	(3 263)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(132 529)	(135 807)

7. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

7.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

Sprawozdania finansowe dla części spółek zależnych sporządzane są zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z dnia 19 lipca 2016 roku, poz. 1047– dalej „UoR”). Na potrzebę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdania te przekształcane są zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej i doprowadzane do zasad stosowanych przez Grupę.

7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

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

8. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku, za wyjątkiem przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie,

jednak nie miały one istotnego wpływu na zaprezentowane i ujawnione informacje finansowe lub nie miały zastosowania do transakcji zawieranych przez Grupę:

- Zmiany do MSR 12 *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do niezrealizowanych strat*
Zmiany doprecyzowują kwestie związane z powstawaniem ujemnych różnic przejściowych w przypadku instrumentów dłużnych wycenianych według wartości godziwej, oszacowaniem prawdopodobnego przyszłego dochodu do opodatkowania oraz oceną, czy wypracowany dochód pozwoli na zrealizowanie ujemnych różnic przejściowych. Zmiany mają zastosowanie retrospektywne.
- Zmiany do MSR 7 *Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji*
Zmiany zobowiązują jednostkę do ujawnienia informacji, które umożliwiają użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę zmian zobowiązań wynikających z działalności finansowej. Nie jest wymagane przedstawienie informacji porównawczych za poprzednie okresy.
- Zmiany MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach* będące częścią *Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016*
Zmiany doprecyzowują, że wymogi określone w standardzie mają zastosowanie także do udziałów jednostki w jednostkach zależnych, wspólnych ustaleniach umownych (tj. wspólnych działaniach lub wspólnych przedsięwzięciach), jednostkach stowarzyszonych lub jednostkach strukturyzowanych niepodlegających konsolidacji, które zostały sklasyfikowane (lub włączone do grupy do zbycia, która została sklasyfikowana) jako przeznaczone do sprzedaży lub jako działalność zaniechana zgodnie z MSSF 5 *Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana*.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, które zostały opublikowane, lecz dotychczas nie weszły w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

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

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

- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – 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 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 odroczonej przez RMSR na czas nieokreślony,
- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - 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) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – 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) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

- Zmiany do MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* będące częścią *Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy* będące częścią *Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej i zaliczki* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca 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) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,
- KIMSF 23 *Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego* (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 9 *Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 *Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017* (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu* (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

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

W odniesieniu do zmian dotyczących MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* Zarząd przeprowadził analizę wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Powyższa analiza obejmowała przede wszystkim moment rozpoznania przychodu ze sprzedaży produktów (zwłaszcza jednostek mieszkalnych, usługowych czy miejsc parkingowych oraz przychodów z najmu powierzchni). Na podstawie przeprowadzonych analiz, Zarząd nie spodziewa się istotnych zmian w odniesieniu do momentu rozpoznania przychodu. Grupa jest w trakcie analizy czy umowy zawierają istotny element finansowania.

W odniesieniu do zmian dotyczących MSSF 9 *Instrumenty Finansowe*, w ocenie Zarządu będą one miały wpływ na wycenę należności, środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz krótkoterminowych aktywów finansowych. Na podstawie przeprowadzonych analiz Zarząd nie spodziewa się istotnego wpływu tych zmian na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

Grupa jest w trakcie weryfikowania wpływu pozostałych powyżej wymienionych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

10. Istotne zasady rachunkowości

10.1. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam rok sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej lub za okres od dnia ich utworzenia (jeżeli powstały w 2017 roku) do dnia 31 grudnia 2017 roku, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

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

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

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

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

10.2. Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą

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

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

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

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

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

10.3. Wycena do wartości godziwej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4. Środki trwałe

Za środki trwałe uznaje się:

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

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

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 zdadnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do użytkowania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają sprawozdanie z całkowitych dochodów w momencie ich poniesienia.

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

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

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

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

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

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

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

10.5. Środki trwałe w budowie

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

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

10.6. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

10.7. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

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

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

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

10.8. Wartość firmy

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

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

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

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

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

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

10.9. Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są 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.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz dzień 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania. Podsumowanie zasad stosowanych w odniesieniu do wartości niematerialnych Grupy, za wyjątkiem wartości firmy, przedstawia się następująco:

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe i inne
Okresy użytkowania	Nieokreślone. Dla patentów i licencji użytkowanych na podstawie umowy zawartej na czas określony, przyjmuje się ten okres uwzględniając dodatkowy okres, na który użytkowanie może być przedłużone.	2 lata
Wykorzystywana metoda amortyzacji	Wartości o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane ani przeszacowywane. Dla patentów i licencji na określony czas 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.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku i na 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły patenty i licencje o nieokreślonym okresie użytkowania.

Zyski lub straty wynikające ze sprzedaży 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 sprzedaży.

10.10. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje oceny aktywów pod kątem istnienia przesłanek wskazujących na utratę ich wartości. W przypadku istnienia takiej przesłanki, Grupa dokonuje formalnego oszacowania wartości odzyskiwalnej, tj. ustala się czy bieżąca wartość księgowa danego składnika aktywów jest wyższa od wartości, jaką można uzyskać w drodze jego dalszego użytkowania lub sprzedaży. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwaną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej. Odpis jest ujmowany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych”. Wartość odzyskiwalna jest jedną z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartością godziwą pomniejszoną o koszty zbycia lub wartością użytkową danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

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

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu

wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

10.11. Zapasy

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

10.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

10.13. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

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

10.14. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

- wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
 - wyznaczone jako dostępne do sprzedaży,
-

- spełniające definicję pożyczek i należności.

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

Aktywa finansowe nabyte w celu generowania zysku dzięki krótkoterminowym 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:

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku żadne aktywa finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

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

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

10.15. Leasing

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę 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.

10.16. Utrata wartości aktywów finansowych

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

Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

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

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

10.17. 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 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku wbudowane instrumenty pochodne nie wystąpiły.

10.18. 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 (swap procentowy). 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.

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

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

10.19. 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.

10.20. Rezerwy

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

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

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

Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez

zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Rezerwa zmniejsza się na skutek powstania 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.

10.21. Odprawy emerytalne

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do końca okresu sprawozdawczego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne. Zyski i straty z obliczeń aktuarialnych są rozpoznawane w sprawozdaniu z innych 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.

10.22. Płatności w formie akcji własnych

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

Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

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

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące efektywności/wyników, kończącym się w dniu, w którym określone 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 wpływu okresu nabywania praw oraz liczbę nagród, do których prawa – w opinii zarządu Spółki dominującej na ten dzień, opartej na możliwie najlepszych szacunkach liczby instrumentów kapitałowych – zostaną ostatecznie nabyte.

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

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

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

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

Na koniec okresu sprawozdawczego w spółkach z Grupy nie wystąpiły programy dotyczące transakcji rozliczanych w dokumentach kapitałowych.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

10.23. Udziały (akcje) własne

Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia.

10.24. Kapitały własne

Na kapitały własne składają się:

- kapitał podstawowy
- kapitał zapasowy
- pozostałe kapitały rezerwowe
- zyski zatrzymane
- inne kapitały

Kapitał podstawowy wycenia się według wartości nominalnej zgodnej ze statutem. Kapitał zapasowy wycenia się jako nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną wyemitowanych akcji, zmniejsza się o koszty związane z emisją akcji oraz zwiększa/zmniejsza o zatwierdzone zyski/straty z lat ubiegłych wraz z korektami konsolidacyjnymi tych zysków/strat.

Pozostałe kapitały rezerwowe wycenia się w wysokości przeszacowania do wartości godziwej nabycia znaczącego aktywa, pomniejszonej o podatek odroczonej. Pozostałe kapitały wycenia się w wysokości wartości godziwej przyznanych opcji menadżerskich.

10.25. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych

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

W ciągu roku obrotowego:

- operacje sprzedaży i kupna walut oraz operacje zapłaty należności lub zobowiązań wycenia się po kursie kupna lub sprzedaży banku, z którego usług korzysta jednostka,
- 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 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
EUR	4,1709	4,4240
USD	3,4813	4,1793

10.26. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych

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

10.27. Przychody

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

10.27.1.1 Przychody

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.

Za spełnienie przesłanek w pkt. (ii) przyjmuje się także, w przypadku finansowania części ceny przy pomocy państwa, zgodnie z ustawą z dn. 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (MDM), potwierdzenie poprzez bank finansujący klienta zarezerwowania środków (ostatniej raty płatności) na ten cel z odpowiednim zapisem w umowie deweloperskiej.

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.

10.27.1.2 Sprzedaż usług

Przychody z tytułu wynajmu

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

10.27.1.3 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.

10.27.1.4 Dywidendy

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

10.28. 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.

10.29. Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.30. 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.

10.31. 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.

10.32. 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.

10.33. Bierne rozliczenia międzyokresowe

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

- z wartości świadczeń wykonanych przez kontrahentów, których kwotę można wiarygodnie oszacować,
- 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.

10.34. Zysk/(strata) netto na akcję

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

11. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

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

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

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku oraz aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów na dzień 31 grudnia 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Działalność-usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży razem	143 510	562 481	196	706 187
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży (Wynik segmentu)	98 582	162 049	196	260 827
Przychody nieprzypisane				47 808
Koszty nieprzypisane				(206 818)
Zysk/(Strata) brutto				101 817
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)				(21 577)
Zysk/(Strata) netto				80 240

Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)	Działalność-usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży razem	144 716	401 852	468	547 036
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży (Wynik segmentu)	103 108	104 280	468	207 856
Przychody nieprzypisane				69 151
Koszty nieprzypisane				(124 998)
Zysk/(Strata) brutto				152 009
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)				(38 885)
Zysk/(Strata) netto				113 124

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

Na dzień 31 grudnia 2017 (badane)	Działalność-usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	1 892 607	1 262 791	144 251	3 299 649
<i>Należności długoterminowe</i>	11 684	-	-	11 684
<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	223	16 692	-	16 915
<i>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</i>	47 752	163 283	133 213	344 248
Zobowiązania ogółem, w tym:	790 407	966 811	94 055	1 851 273
<i>Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	636 845	444 864	-	1 081 709
<i>Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej</i>	-	-	76 637	76 637

Na dzień 31 grudnia 2016 (badane)	Działalność-usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	1 933 080	1 158 755	105 270	3 197 105
<i>Należności długoterminowe</i>	7 191	-	-	7 191
<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	-	5 471	-	5 471
<i>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</i>	96 096	158 869	99 886	354 851
Zobowiązania ogółem, w tym:	844 972	833 143	122 838	1 800 953
<i>Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	697 340	394 632	-	1 091 972
<i>Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej</i>	-	-	112 970	112 970

12. Przychody i koszty

12.1. Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego oraz usług powiązanych	143 453	145 074
Pozostałe	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	143 453	145 074
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych	551 883	399 565
Pozostałe (*)	10 851	2 397
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	562 734	401 962
Razem	706 187	547 036

(*) – pozycja obejmuje przede wszystkim sprzedaż gruntów poza Grupę

W 2017 roku w Grupie działalność operacyjną związaną z wynajmem nieruchomości komercyjnych prowadzono w centrach handlowo – biurowych Arkady Wrocławskie i Sky Tower oraz budynkach biurowych Wola Center i Silesia Star (Etap 1 i 2).

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
do 1 roku	95 074	96 064
powyżej 1 roku do 5 lat	283 929	248 955
powyżej 5 lat	57 026	32 378
RAZEM	436 029	377 397

Minimalne opłaty dotyczą zawartych na dzień 31 grudnia 2017 roku i na 31 grudnia 2016 roku umów najmu nieruchomości inwestycyjnych, które standardowo zawierane są na okresy od 3 do 10 lat, bez okresu wypowiedzenia, z możliwością przedłużenia umowy na kolejne okresy.

12.2. Koszty według rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Amortyzacja	1 034	915
Zużycie materiałów i energii	8 416	8 017
Usługi obce	33 766	30 642
Podatki i opłaty	11 161	9 754
Wynagrodzenia	31 065	22 880
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 415	2 868
Pozostałe koszty rodzajowe	6 730	7 300
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	400 406	297 495
Razem	495 993	379 871
Koszt własny sprzedaży	445 360	339 180
Koszt sprzedaży i dystrybucji	15 513	13 903
Koszty ogólnego zarządu	35 120	26 788
Razem	495 993	379 871

12.3. Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	(100 870)	62 564
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR oraz prac wykończeniowych)	(17 856)	(4 606)
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	(564)	1 614
Razem	(119 290)	59 572

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

12.4. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	-	-
Amortyzacja środków trwałych	-	-
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	-
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	445	416
Amortyzacja środków trwałych	442	413
Amortyzacja wartości niematerialnych	3	3
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	589	499
Amortyzacja środków trwałych	357	394
Amortyzacja wartości niematerialnych	232	105
Amortyzacja, razem	1 034	915

12.5. Koszty świadczeń pracowniczych

Koszty świadczeń pracowniczych według rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Wynagrodzenia	31 065	22 880
Koszty ubezpieczeń społecznych	2 811	2 372
Koszty świadczeń emerytalnych	-	-
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Pozostałe świadczenia	604	496
Koszty świadczeń pracowniczych razem, w tym:	34 480	25 748
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	3 529	3 524
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	6 041	5 173
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	24 910	17 051

Programy akcji pracowniczych

W 2017 roku oraz w 2016 roku Spółka nie prowadziła programu akcji pracowniczych.

Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku i w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Zarząd jednostki dominującej	5,25	5,30
Zarządy jednostek z Grupy (*)	0,50	0,00
Administracja	105,92	105,07
Dział sprzedaży	45,00	45,00
Pozostali	1,00	1,00
Razem	158,67	156,37

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

12.6. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Rozwiązanie rezerw na usuwanie wad i usterek budowlanych, netto	1	85
Rozwiązanie rezerw ujętych jako bierne rozliczenia międzyokresowe	-	2 059
Otrzymane odszkodowania i kary	443	1 004
Sprzedaż usług pozostałych związanych z pośrednictwem	787	855
Pozostałe	1 692	829
Pozostałe przychody operacyjne	2 923	4 832

12.7. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Utworzenie odpisów aktualizujących należności, netto	3 664	1 089
Utworzenie rezerw na sprawy sporne i sądowe, netto	344	856
Koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego	243	105
Pozostałe	308	370
Pozostałe koszty operacyjne	4 559	2 420

12.8. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Przychody z tytułu odsetek bankowych	5 530	4 218
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	38 709	-
Wycena instrumentów finansowych	483	-
Zysk ze sprzedaży akcji, udziałów	-	223
Pozostałe	163	297
Przychody finansowe	44 885	4 738

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

12.9. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Odsetki, prowizje od obligacji i kredytów	28 150	24 844
Koszt dyskonta zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	4 067	5 329
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	-	25 397
Wycena instrumentów finansowych	-	271
Koszt podatku od podwyższenia kapitałów w jednostkach zależnych	-	240
Pozostałe	119	412
Koszty finansowe	32 336	56 493

13. Podatek dochodowy

13.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(26 303)	(14 780)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	7	(569)
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	4 719	(23 536)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	(21 577)	(38 885)

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Nabycie jednostki zależnej	-	-
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazana/e w kapitale własnym	-	-

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Podatek od zysku/(straty) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	(603)	148
Podatek od niezrealizowanego zysku/(straty) z tytułu aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	39
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) ujęta/e w innych całkowitych dochodach	(603)	187

13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku i za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku przedstawiają się następująco:

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	101 817	152 009
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem	101 817	152 009
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2016: 19%)	19 345	28 882
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	873	875
Dochód podatkowy niebędący dochodem bilansowym	1 566	-
Nieujęte/Skorygowane straty podatkowe	(2 541)	3 182
Nieujęte/Skorygowane inne niż straty podatkowe różnice przejściowe, od których nie utworzono podatku odroczonego	1 195	-
Różnice w wartości podatkowej i bilansowej dotyczące zapasów	(110)	3 938
Rozliczenie dyskonta ceny nabycia akcji i odsetki za odroczenie zapłaty	1 385	1 820
Pozostałe	(136)	188
Podatek według efektywnej stawki podatkowej 21,2% (2016: 25,6 %)	21 577	38 885

13.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za rok zakończony	
	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)	1 stycznia 2016 (badane)	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli oraz lokat	(8 437)	(15 223)	(15 839)	6 786	616
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(55 871)	(78 568)	(67 556)	22 697	(11 012)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(52 046)	(42 508)	(35 236)	(9 538)	(7 272)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	(183)	-	(161)	(183)	161
Pozostałe	(612)	(537)	(381)	(75)	(156)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(117 149)	(136 836)	(119 173)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	2 860	1 905	1 645	955	260
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli	6 190	9 503	8 957	(3 313)	546
Różnice kursowe	1 540	9 805	5 729	(8 265)	4 076
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	-	626	-	(626)	626
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	7 059	10 779	22 227	(3 720)	(11 448)
Pozostałe	936	1 538	1 284	(602)	254
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	18 585	34 156	39 842		

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				4 116	(23 349)
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	9 596	10 972	19 890		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(108 160)	(113 652)	(99 221)		

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczony i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach w kwocie 515 tys. zł (odpowiednio 3.905 tys. zł na 31 grudnia 2016 roku), które mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do pięciu lat od końca okresu sprawozdawczego, w którym powstały. Dodatkowo Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 11.778 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 12.335 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 roku).

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 dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311
Średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311
Zysk/(Strata) netto przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	80 240	113 124
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-
	80 240	113 124
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję		
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	0,18	0,25
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	0,18	0,25

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

15. Wartości niematerialne

	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Wartość netto na dzień 1 stycznia	434	267
Zwiększenia – zakup	253	274
Zmniejszenia – sprzedaż, likwidacja	-	-
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(235)	(107)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	-	-
Wartość netto na dzień 31 grudnia	452	434
Na dzień 1 stycznia		
Wartość brutto	2 530	2 255
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(2 096)	(1 988)
Wartość netto	434	267
Na dzień 31 grudnia		
Wartość brutto	2 783	2 530
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(2 331)	(2 096)
Wartość netto	452	434

16. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2017	1 442	77	3 802	14	5 335
Zwiększenia – zakup	-	-	-	549	549
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	59	-	486	(545)	-
Zwiększenia - reklasyfikacja z zapasów	667	-	-	-	667
Zmniejszenia – sprzedaż, likwidacja	-	-	(3)	-	(3)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(362)	(60)	(377)	-	(799)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2017 (badane)	1 806	17	3 908	18	5 749
Na dzień 1 stycznia 2017					
Wartość brutto	1 824	1 727	5 854	14	9 419
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(382)	(1 650)	(2 052)	-	(4 084)
Wartość netto	1 442	77	3 802	14	5 335
Na dzień 31 grudnia 2017 (badane)					
Wartość brutto	2 550	938	7 037	18	10 543
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(744)	(921)	(3 129)	-	(4 794)
Wartość netto	1 806	17	3 908	18	5 749

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2016	1 775	202	3 798	4	5 779
Zwiększenia – zakup	-	-	-	415	415
Zwiększenia – ze środków trwałych w budowie	12	-	393	(405)	-
Zmniejszenia – sprzedaż, likwidacja	(32)	-	(19)	-	(51)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(313)	(125)	(370)	-	(808)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2016 (badane)	1 442	77	3 802	14	5 335
Na dzień 1 stycznia 2016					
Wartość brutto	1 851	1 727	5 832	4	9 414
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(76)	(1 525)	(2 034)	-	(3 635)
Wartość netto	1 775	202	3 798	4	5 779
Na dzień 31 grudnia 2016 (badane)					
Wartość brutto	1 824	1 727	5 854	14	9 419
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(382)	(1 650)	(2 052)	-	(4 084)
Wartość netto	1 442	77	3 802	14	5 335

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na 31 grudnia 2016 roku żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa była stroną umów leasingu 34 samochodów, które zakwalifikowane zostały jako leasing operacyjny (na dzień 31 grudnia 2016 roku 15 samochodów). Wartość minimalnych opłat leasingowych z tytułu tych umów została zaprezentowana w nocie 28.2.

17. Należności długoterminowe

W pozycji należności długoterminowe Grupa wykazuje kwoty zabezpieczeń związanych z terminową obsługą kredytów, wymaganych długoterminowymi umowami kredytowymi:

- na dzień 31 grudnia 2017 roku: kaucję w wysokości 500 tys. EUR (2.085 tys. PLN) oraz rezerwy na rachunku obsługi długu w kwocie 9.599 tys. PLN.
- na dzień 31 grudnia 2016 roku: kaucję w wysokości 500 tys. EUR (2.212 tys. PLN) oraz rezerwę na rachunku obsługi długu w kwocie 4.979 tys. PLN.

18. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2017 r. w tej pozycji zostały zaprezentowane grunty w wysokości 86.254 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r. w wysokości 86.237 tys. zł), które przeznaczone są do dewelopowania w okresie powyżej 2 lat. Odpis aktualizacyjny na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień 31 grudnia 2016 r. nie zmienił się i wynosił 3.263 tys. zł.

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku w związku z wejściem w życie w dniu 30 kwietnia 2016 r. przepisów nowelizujących ustawę z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803, z 2016 r. poz. 585, 1159) i wprowadzonych ograniczeniach w nabywaniu nieruchomości rolnych dokonano analizy wpływu przepisów ustawy na ograniczenia w możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych na posiadanym gruncie (patrz Nota 6).

Z uwagi na nabycie gruntu przez Grupę z zamiarem realizacji inwestycji deweloperskiej oraz przeznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała tej nieruchomości na tereny

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

mieszkaniowe, Grupa na dzień 31 grudnia 2017 roku wykazuje nieruchomości w pozycji Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych z przeznaczeniem do dewelopowania w okresie powyżej 2 lat, w wartości wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej przed dniem wejściem w życie w/w ustawy, gdyż pomimo ograniczeń wprowadzonych ustawą (które w praktyce uniemożliwiają zbycie tej nieruchomości), nie wystąpiły inne przesłanki mogące wpływać na dotychczasową wycenę i nadal istnieje możliwość wykorzystania tych gruntów w sposób zgodny z zamierzeniami Grupy, a Grupa nie planuje zbycia tej nieruchomości.

19. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowią:

- centra handlowo – biurowe: Arkady Wrocławskie i Sky Tower we Wrocławiu,
- budynki biurowe: Wola Center w Warszawie, kompleks budynków biurowych Silesia Star w Katowicach (Etap 1 i Etap 2)
- budynki biurowe w budowie: Retro Office House przy ul. Piłsudskiego we Wrocławiu, Wola Retro przy ul. Skierniewickiej w Warszawie

31 grudnia 2017 (badane)	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PLN	Wartość bilansowa PLN
Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane				
Arkady Wrocławskie	91 900	383 306	-	383 306
Wola Center	104 400	435 442	(303)	435 139
Sky Tower	122 190	509 642	-	509 642
Silesia Star (Etap 1)	34 410	143 521	(722)	142 799
Silesia Star (Etap 2)	29 150	121 582	(8 842)	112 740
Nieruchomości inwestycyjne w budowie				
Retro Office House	37 872	157 960	-	157 960
Wola Retro				62 938
				1 804 524

31 grudnia 2016 (badane)	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PLN	Wartość bilansowa PLN
Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane				
Arkady Wrocławskie	108 940	481 951	(9 678)	472 273
Wola Center	105 800	468 059	(507)	467 552
Sky Tower	120 040	531 057	(1 465)	529 592
Silesia Star (Etap 1)	34 490	152 584	(1 096)	151 488
Silesia Star (Etap 2)	29 267	129 477	(13 404)	116 073
Nieruchomości inwestycyjne w budowie				
Retro Office House				28 526
Wola Retro				44 865
				1 810 369

Na dzień 31 grudnia 2017 r. wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych zostały wyznaczone w oparciu o wyceny sporządzone przez profesjonalnych rzeczoznawców nieruchomości. Wartości rynkowe przedmiotowych nieruchomości zostały oszacowane w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną. Podejście dochodowe oraz metoda inwestycyjna opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości uzależniona jest od dochodu w postaci czynszu, jaki można uzyskać z nieruchomości oraz stopy kapitalizacji. Dochód z nieruchomości wynika z umów najmu, a w przypadku wolnych powierzchni z zastosowania rynkowych stawek najmu. Stopa zwrotu, znana jako stopa kapitalizacji, jest określona

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

na podstawie analizy podobnych transakcji na rynku w danym roku obrotowym. Wycena podawana jest w walucie fakturowanych czynszów z najmu, tj. w EUR i przeliczana na PLN według średniego kursu NBP na datę końca danego okresu obrachunkowego. Tak ustalona wycena została pomniejszona o koszty pozostałe do poniesienia na wykończenia powierzchni w obiekcie w przypadku nieruchomości Wola Center i Silesia Star (Etap 1 i 2).

Na dzień 31 grudnia 2017 r. nieruchomości inwestycyjne w budowie:

- Retro Office House przy ul. Piłsudskiego we Wrocławiu. Na dzień 31 grudnia 2017 roku budowa biurowca Retro Office House nie była jeszcze zakończona, dlatego też wycena inwestycji do wartości godziwej została oszacowana w oparciu o wycenę profesjonalnego rzeczoznawcy nieruchomości według stanu po zakończeniu inwestycji, pomniejszona o nakłady jeszcze do poniesienia oraz marżę dewelopera (metoda pozostałościowa),
- Wola Retro przy ul. Skierniewickiej w Warszawie – z uwagi na stopień zaawansowania budowy wyceniona jest według kosztu historycznego.

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 31 grudnia 2017 roku oraz roku 31 grudnia 2016 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Na początek okresu sprawozdawczego	1 810 369	1 648 059
Zakup gruntów pod budowę nieruchomości inwestycyjnych	-	41 572
Poniesione nakłady inwestycyjne	112 881	62 780
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	(100 870)	62 564
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR oraz prac wykończeniowych)	(17 856)	(4 606)
Na koniec okresu sprawozdawczego	1 804 524	1 810 369

W 2017 roku w Grupie działalność operacyjną związaną z wynajmem nieruchomości komercyjnych prowadzono w: centrach handlowo - biurowych Arkady Wrocławskie i Sky Tower oraz budynkach biurowych Wola Center i Silesia Star (Etap 1 i 2).

W tabeli poniżej zostały przedstawione kwoty przychodów i kosztów z nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku, inne niż przeszacowanie do wartości godziwej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Przychody z najmu	143 510	144 716
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymaniem), które w danym roku przyniosły przychody z najmu i usług powiązanych	(44 928)	(41 608)

20. Zapasy

	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Zaliczki na zakup gruntu	5 264	-
Produkcja w toku	964 248	977 348
Produkty gotowe	140 882	42 999
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(132 529)	(135 807)
Zapasy ogółem	977 865	884 540

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

Na dzień 31 grudnia 2017 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 52.984 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosły 52.049 tys. zł).

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

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2017 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych.

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Na początek okresu sprawozdawczego	135 807	115 832
Zwiększenie	-	25 394
Wykorzystanie	(3 278)	(5 419)
Zmniejszenie	-	-
Na koniec okresu sprawozdawczego	132 529	135 807

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na 31 grudnia 2016 roku składniki zapasów, stanowiące przedmiot zabezpieczenia zostały opisane w Nocie 35.3.

21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Należności z tytułu dostaw i usług	14 699	14 950
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	16 676	11 394
Pozostałe należności od osób trzecich	597	323
Należności ogółem (netto)	31 972	26 667
Korekta o przychody przyszłych okresów (*)	(1 597)	(69)
Odpis aktualizujący należności	(8 005)	(4 493)
Należności brutto	41 574	31 229

(*) Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku Grupa wykazała należności z tytułu naliczonych kar i odszkodowań w kwocie odpowiednio 1 597 tys. zł i 69 tys. zł pomniejszone o przychody przyszłych okresów z tego tytułu.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Na początek okresu	4 493	4 511
Zwiększenie	3 992	2 159
Wykorzystanie	(152)	(1 107)
Zmniejszenie	(328)	(1 070)
Na koniec okresu	8 005	4 493

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 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 2017	14 699	5 644	5 988	2 523	326	218
31 grudnia 2016	14 950	7 097	5 065	1 877	609	302

22. Krótkoterminowe aktywa finansowe

	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Instrumenty finansowe - transakcje terminowe typu forward	223	-
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	16 692	5 471
	16 915	5 471

23. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Środki pieniężne w banku i w kasie	321 881	63 863
Lokaty bankowe	22 367	290 988
	344 248	354 851

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są zakładane na różne okresy, od jednego dnia do kilku miesięcy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według negocjowanych dla tych okresów stóp procentowych. Lokaty typu „overnight” zostały zaprezentowane w pozycji „Środki pieniężne w banku i w kasie”.

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania to środki zgromadzone na rachunku technicznym banku, które mogą zostać wykorzystane, za zgodą Banku, na finansowanie lub refinansowanie nakładów dotyczących wykonania prac dostosowujących niewykończoną część pomieszczeń pod konkretnego najemcę oraz kosztów miękkich związanych z komercjalizacją, przygotowaniem i realizacją prac wykończeniowych pod niewykończoną powierzchnią.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

24. Rozliczenia międzyokresowe

	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Prowizje za pośrednictwo w sprzedaży	382	295
Rozrachunki z tytułu umów najmu powierzchni komercyjnych	1 898	-
Inne	179	92
Długoterminowe	2 459	387
Prowizje za pośrednictwo w sprzedaży	4 692	2 893
Ubezpieczenia	387	337
Rozrachunki z tytułu umów najmu powierzchni komercyjnych	210	-
Inne	1 451	1 234
Krótkoterminowe	6 740	4 464

25. Kapitały własne

25.1. Kapitał podstawowy

Kapitał akcyjny

	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 złoty każda	500 000	500 000
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 złoty każda	113 700 000	113 700 000
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 452 546	1 452 546
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 472 018	1 472 018
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda	32 000 000	32 000 000
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda	102 000 000	102 000 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000 000	80 000 000
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433 747	58 433 747
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 000 000	1 000 000
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000 000	57 000 000
	447 558 311	447 558 311

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

	Ilość w szt.	Wartość w tysiącach zł
Na dzień 1 stycznia 2017 roku	447 558 311	447 558
Na dzień 31 grudnia 2017 roku	447 558 311	447 558

Wartość nominalna akcji

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

Prawa akcjonariuszy

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

Akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 31 grudnia 2017 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
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	67.908.000	67.908.000	15,17 %	15,17 %
Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne poprzez Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny i Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny	63.226.784	63.226.784	14,13 %	14,13 %
ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	59.829.016	59.829.016	13,37%	13,37%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	43.700.000	43.700.000	9,76%	9,76%
Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny ⁽¹⁾	26.543.080	26.543.080	5,93 %	5,93 %

(1) W dniu 1 września 2017 r. Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne przejęło zarządzanie funduszem Nordea Otwarty Fundusz Emerytalny a w dniu 17.11.2017 przejął wszystkie prawa i obowiązki Nordea OFE

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.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

25.2. Pozostałe kapitały

	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną pomniejszona o koszty emisji	328 015	328 015
Kapitał z rozliczenia nabycia jednostek zależnych	61 742	61 742
Zyski zatrzymane	530 581	448 786
Kapitały zapasowy, rezerwowo i zyski zatrzymane	920 338	838 543
Wycena świadczeń w formie akcji własnych	3 108	3 108
Aktualizacja wyceny instrumentów zabezpieczających - rachunkowość zabezpieczeń	(2 868)	(6 181)
Krótkoterminowe	240	(3 073)
Pozostałe kapitały razem	920 578	835 470

26. Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji

Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2022	93 232	-
Kredyt bankowy w EUR (b)	Warszawa Przykopowa Sp. z o.o.	Euribor 1M+marża	15-06-2022	171 198	203 032
Kredyt bankowy w EUR (c)	Sky Tower S.A.	Euribor 3M+marża	20-12-2022	195 552	217 072
Kredyt bankowy w EUR (d)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	31-12-2025	42 411	52 893
Kredyt bankowy w EUR (e)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	31-12-2025	52 924	47 995
Kredyt bankowy w EUR (f)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Euribor 3M+marża	30-05-2029	36 637	-
Kredyt bankowy w PLN (g)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Wibor 1M+marża	31-10-2019	1 187	-
Kredyt bankowy w PLN (h)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	28-11-2027	-	-
Kredyt bankowy w PLN (i)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Wibor 1M+marża	28-11-2020	-	-
Kredyt bankowy w PLN (j)	LC Corp S.A.	Wibor 1M+marża	31-12-2018	-	49 893
Kredyt bankowy w PLN (k)	LC Corp S.A.	Wibor 1M+marża	31-12-2018	-	37 885
Program obligacji (l)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	30-10-2018	-	49 780
Program obligacji (m)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	06-06-2019	49 858	49 758
Program obligacji (n)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	20-03-2020	64 796	64 704
Program obligacji (o)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2021	84 750	84 675
Program obligacji (p)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2021	14 975	14 967
Program obligacji (q)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	06-10-2021	24 953	24 940
Program obligacji (r)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	06-10-2021	14 920	14 899
Program obligacji (s)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	05-06-2022	49 582	-

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

Kredyt odnawialny (t)	LC Corp S.A.	Wibor 1M+marża	31-12-2018	-	-
				896 975	912 493

Krótkoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2018	10 427	139 762
Kredyt bankowy w EUR (b)	Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Euribor 1M+marża	31-12-2018	10 227	10 423
Kredyt bankowy w EUR (c)	Sky Tower S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2018	13 567	13 919
Kredyt bankowy w EUR (d)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	31-12-2018	2 209	2 284
Kredyt bankowy w EUR (e)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	31-12-2018	2 141	788
Kredyt bankowy w EUR (f)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Euribor 3M+marża	31-12-2018	-	-
Kredyt bankowy w PLN (g)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Wibor 1M+marża	31-12-2018	-	-
Kredyt bankowy w PLN (h)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	31-12-2018	-	-
Kredyt bankowy w PLN (i)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Wibor 1M+marża	31-12-2018	-	-
Kredyt bankowy w PLN (j)	LC Corp S.A.	Wibor 1M+marża	31-12-2018	50 089	90
Kredyt bankowy w PLN (k)	LC Corp S.A.	Wibor 1M+marża	31-12-2018	38 092	149
Program obligacji (l)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	30-10-2018	50 328	419
Program obligacji (m)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	06-06-2018	164	161
Program obligacji (n)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	20-03-2018	963	991
Program obligacji (o)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2018	618	623
Program obligacji (p)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2018	108	109
Program obligacji (q)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	06-04-2018	309	309
Program obligacji (r)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	06-04-2018	183	140
Program obligacji (s)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	05-06-2018	176	-
Kredyt odnawialny (t)	LC Corp S.A.	Wibor 1M+marża	31-12-2018	-	-
				179 601	170 167

- (a) Kredyt w spółce Arkady Wrocławskie zaciągnięty w walucie EUR w dniu 28 lutego 2008 r. wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz Bank Zachodni WBK S.A. W dniu 29 grudnia 2017 r. Spółka zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. aneks do umowy kredytu konsorcjalnego zawartej dnia 28 lutego 2008 r. przedłużający okres finansowania udzielonego na podstawie umowy kredytu. Kwota udzielonego kredytu ustalona w zawartym aneksie to 25.000.000 EUR, a termin spłaty kredytu ustalony został na dzień 31 grudnia 2022 r. Przed podpisaniem powyższego aneksu, w dniu 27 grudnia 2017 r. pomiędzy spółką Arkady Wrocławskie S.A. oraz ING Bank Śląski S.A. i Bankiem Zachodnim WBK S.A. jako dotychczasowym konsorcjum banków kredytujących został podpisany aneks do umowy kredytu, na mocy którego ING Bank Śląski S.A. dokonał przelewu na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. wierzytelności przysługującej mu z tytułu kredytu udzielonego w ramach konsorcjum bankowego w stosunku do Spółki, a Bank Zachodni WBK S.A. przelew ten przyjął stając się tym samym jedynym kredytodawcą. Z tą chwilą na Bank Zachodni WBK S.A. przeniesione zostały wszelkie uprawnienia, prawa i roszczenia (w tym wszystkie zabezpieczenia), jak również wszelkie ryzyka i obowiązki związane z kredytem.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

- (b) Kredyt w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarty na podstawie umowy z 15 lipca 2011 r. z Raiffeisen Bank Polska S.A. do maksymalnej kwoty 49.000 tys. EUR w celu częściowego sfinansowania budowy kompleksu biurowego Wola Center w Warszawie. W dniu 26 czerwca 2014 r. spółka zawarła aneks do Umowy kredytu, na podstawie którego maksymalna kwota kredytu została zwiększona do 55.000 tys. EUR.
 - (c) Kredyt w spółce Sky Tower S.A. w EUR na podstawie umowy z 29 grudnia 2012 r. z konsorcjum banków Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A.
 - (d) Kredyt w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 14 maja 2014 r. z PKO BP S.A. Kredyt w EUR do kwoty stanowiącej równowartość w EUR kwoty 62.000 tys. PLN przeznaczony na częściowe sfinansowanie budowy kompleksu biurowego z częścią usługowo-handlową wraz z parkingami pod nazwą Silesia Star (etap I) w Katowicach przy ul. Roździeńskiego.
 - (e) Kredyt w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 26 lutego 2016 r. z PKO BP S.A. Kwota kredytu stanowi równowartość w EUR kwoty 63.500 tys. PLN z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie etapu II inwestycji Silesia Star.
 - (f) Kredyt w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 30 listopada 2016 r. z bankiem mBank Hipoteczny S.A. do maksymalnej kwoty 23.700 tys. EUR z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie inwestycji Retro Office House.
 - (g) Kredyt odnawialny w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 26 kwietnia 2017 r. z bankiem mBank S.A. do maksymalnej kwoty 6.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Retro Office House.
 - (h) Kredyt w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 20 grudnia 2017 r. z konsorcjum banków mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. do kwoty 34.187 tys. EUR z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie. Na dzień 31 grudnia 2017 r. kredyt nie został jeszcze uruchomiony.
 - (i) Kredyt odnawialny w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 20 grudnia 2017 r. z konsorcjum banków mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. do kwoty 7.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Wola Retro w Warszawie. Na dzień 31 grudnia 2017 r. kredyt nie został jeszcze uruchomiony.
 - (j) Kredyt w spółce LC Corp S.A. zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 29 kwietnia 2014 r., uruchomiony w dniu 30 kwietnia 2014 r. w LC Corp S.A.
 - (k) 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.
 - (l) 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. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 30 października 2018 r.
 - (m) 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. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 czerwca 2019 r.
 - (n) 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. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 20 marca 2020 r.
-

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

- (o) Obligacje kuponowe – emisja z 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. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r. W dniu 23 grudnia 2016 r. nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 19 sierpnia 2016 r.
- (p) Obligacje kuponowe – emisja z 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. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r. W dniu 23 grudnia 2016 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 10 maja 2016 r.
- (q) Obligacje kuponowe – emisja z 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. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r. W dniu 25 kwietnia 2017 r. nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 27 października 2016 r.
- (r) Obligacje kuponowe – emisja z 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. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r. W dniu 25 kwietnia 2017 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 6 października 2016 r.
- (s) Obligacje kuponowe – emisja z 5 grudnia 2017 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. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 5 czerwca 2022 r.
- (t) Kredyt odnawialny - zaciągnięty do kwoty 25 mln PLN na podstawie umowy zawartej w dniu 21 grudnia 2016 r. pomiędzy LC Corp S.A. a Getin Noble Bank S.A. z terminem ostatecznej spłaty do 31 grudnia 2018 r. Na dzień 31 grudnia 2017 roku saldo kredytu wynosiło 0,00 zł.

Przypisanie poszczególnych kredytów, obligacji do segmentów operacyjnych zaprezentowano w Nocie 11.

Średnie ważone oprocentowanie kredytów i obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku wyniosło 3,6%. Średnie ważone oprocentowanie kredytów i obligacji w roku 2016 wyniosło 3,6 %.

Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów finansowych

Na dzień 31 grudnia 2017 i na 31 grudnia 2016 roku wycena wartości godziwych transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS oraz transakcji typu forward ujęta jest w pozycji Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Długoterminowe	5 133	9 312
Krótkoterminowe	-	-
Razem	5 133	9 312

Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku miała miejsce emisja obligacji:

1. W dniu 5 grudnia 2017 r. miała miejsce emisja 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. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 5 czerwca 2022 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku nie miały miejsca spłaty obligacji.

Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

1. W roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz Bank Zachodni WBK S.A. w kwocie 27.955 tys. PLN. W dniu 29 grudnia 2017 r. Spółka zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. aneks do umowy kredytu konsorcjalnego zawartej dnia 28 lutego 2008 r. pomiędzy Spółką a konsorcjum banków, w skład którego wchodził ING Bank Śląski S.A. oraz Bank Zachodni WBK S.A. Zgodnie z postanowieniami zawartego Aneksu jego celem było przedłużenie okresu finansowania udzielonego na podstawie umowy kredytu. Kwota udzielonego kredytu ustalona w zawartym aneksie to 25.000.000 EUR, a termin spłaty kredytu ustalony został na dzień 31 grudnia 2022 r. Przed podpisaniem powyższego aneksu, w dniu 27 grudnia 2017 r. pomiędzy spółką Arkady Wrocławskie S.A. oraz ING Bank Śląski S.A. i Bankiem Zachodnim WBK S.A. jako dotychczasowym konsorcjum banków kredytujących został podpisany aneks do umowy kredytu, na mocy którego ING Bank Śląski S.A. dokonał przelewu na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. wierzytelności przysługującej mu z tytułu kredytu udzielonego w ramach konsorcjum bankowego w stosunku do Spółki, a Bank Zachodni WBK S.A. przelew ten przyjął stając się tym samym jedynym kredytodawcą. Z tą chwilą na Bank Zachodni WBK S.A. przeniesione zostały wszelkie uprawnienia, prawa i roszczenia (w tym wszystkie zabezpieczenia), jak również wszelkie ryzyka i obowiązki związane z kredytem. Na dzień 31 grudnia 2017 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 103.659 tys. PLN.
2. W roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Raiffeisen Bank Polska S.A. w kwocie 20.068 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2017 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 181.425 tys. PLN.
3. W roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. spółka Sky Tower S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: Getin Noble Bank S.A. i Alior Bank S.A. w kwocie 8.581 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2017 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 209.119 tys. PLN.
4. W roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. Spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową dotyczącą sfinansowania budowy kompleksu biurowego etap I Silesia Star spłaty tego kredytu w kwocie 7.442 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2017 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 44.620 tys. PLN.
5. W roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem PKO BP S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie etapu II inwestycji Silesia Star uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 10.632 tys. PLN oraz spłaty tego kredytu w kwocie 1.108 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2017 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 55.065 tys. PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

6. W dniu 30 listopada 2016 r. Spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. jako kredytobiorca zawarła z bankiem mBank Hipoteczny S.A. umowę kredytu do kwoty 23.700 tys. EUR na finansowanie i refinansowanie inwestycji Retro Office House we Wrocławiu. W roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Sp. k. dokonała uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 37.535 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2017 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 36.637 tys. PLN.
7. W dniu 26 kwietnia 2017 r. Spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. jako kredytobiorca zawarła z bankiem mBank S.A. umowę kredytu odnawialnego do kwoty 6.000 tys. PLN na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Retro Office House. W roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Sp. k. dokonała uruchomienia netto kredytu (uruchomienia minus spłaty) w PLN w łącznej wysokości 1.187 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2017 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia wyniosła 1.187 tys. PLN.
8. W dniu 20 grudnia 2017 r. Spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. jako kredytobiorca zawarła z konsorcjum banków mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. umowę kredytu inwestycyjnego do kwoty 34.187 tys. EUR na finansowanie i refinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie oraz kredytu odnawialnego do kwoty 7.000 tys. PLN na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją. Na dzień 31 grudnia 2017 r. kredyty nie zostały jeszcze uruchomione.
9. W roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. na podstawie umowy pomiędzy LC Corp S.A. a Getin Noble Bank S.A. o kredyt odnawialny do kwoty 25 mln PLN spółka dokonała spłaty netto kredytu (uruchomienia minus spłaty) w kwocie 32,60 zł. Na dzień 31 grudnia 2017 r. saldo kredytu wyniosło 0,00 zł.

27. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej

W dniu 6 grudnia 2013 roku spółka LC Corp S.A. nabyła od spółki LC Corp B.V. za cenę 259 mln zł płatną w ratach do 31 grudnia 2019 roku 100% akcji spółki Sky Tower S.A., stając się jedynym akcjonariuszem tej spółki. W związku z odroczonym terminem płatności ceny za akcje Sky Tower S.A. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania z tego tytułu zostały ujęte w kwocie zdyskontowanej. W 2017 roku Spółka dokonała spłaty kolejnej raty z tytułu nabycia akcji Sky Tower S.A. w kwocie 40.400 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2017 roku pozostała kwota do spłaty wynosiła 80.800 tys. zł, zaś dyskonto do rozliczenia pozostałe na ten dzień wynosiło 4.163 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 roku 8.230 tys. zł).

	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Długoterminowe	37 641	73 974
Krótkoterminowe	38 996	38 996
Razem	76 637	112 970

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

28. Zobowiązania

28.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	90 346	63 381
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	2 208	2 764
Zobowiązania z tytułu kaucji	25 763	23 665
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	-
Inne zobowiązania	106	85
RAZEM, w tym:	118 423	89 895
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	118 423	89 895

Poniżej przedstawiono analizę zapadalności zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku:

	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
do 1 roku	118 423	89 895
powyżej 1 roku do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	118 423	89 895

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

Zobowiązania budżetowe rozliczane w terminach ustawowych.

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

28.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy oraz leasingu operacyjnego

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

	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
do 1 roku	-	1 206
powyżej 1 roku do 5 lat	-	4 823
powyżej 5 lat	-	15 575
RAZEM	- (*)	21 604

(*) W dniu 30 stycznia 2017 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych dzierżawionych od 2004 r. i z tym dniem wygasły umowy dzierżawy tych nieruchomości.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

Przysłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu operacyjnego, dla których Grupa jest stroną leasingobiorcą przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
do 1 roku	310	136
powyżej 1 roku do 5 lat	568	253
powyżej 5 lat	-	-
RAZEM	878	389

28.3. Zobowiązania warunkowe

Od zakończenia ostatniego roku obrotowego nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych spółek Grupy, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych wynikających z działalności deweloperskiej, a dotyczących opłat warunkowych za wycinkę drzew, których łączna wysokość zwiększyła się z kwoty 5.553 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 r. do kwoty 6.392 tys. zł na dzień 31 grudnia 2017 r.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 35.3 oraz wyżej opisanymi opłatami warunkowymi z tytułu wycinki drzew, na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółki Grupy nie posiadają innych istotnych takich zobowiązań, które nie zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

28.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa nie planuje ponieść znaczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i nie posiada żadnych istotnych zobowiązań umownych, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

W roku 2018 Grupa planuje ponieść nakłady na projekty inwestycyjne (zapasy i nieruchomości inwestycyjne) w kwocie 826 milionów złotych.

28.5. Sprawy sądowe

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

29. Rezerwy

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

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2017 roku	22	1 441	15	1 478
Utworzone	-	344	-	344
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	-	(1)	(1)
Na dzień 31 grudnia 2017 roku, w tym	22	1 785	14	1 821
-długoterminowe	22	-	-	22
-krótkoterminowe	-	1 785	14	1 799

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2016 roku	22	597	100	719
Utworzone	-	855	-	855
Wykorzystane	-	(11)	-	(11)
Rozwiązane	-	-	(85)	(85)
Na dzień 31 grudnia 2016 roku, w tym:	22	1 441	15	1 478
-długoterminowe	22	-	-	22
-krótkoterminowe	-	1 441	15	1 456

30. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów

	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	10 199	6 515
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	951	997
Zobowiązanie z tytułu dodatkowej opłaty za wieczyste użytkowanie	22	-
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	356	288
Pozostałe	338	870
Rozliczenia międzyokresowe bierne	11 866	8 670
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet najmu	36	37
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet mieszkań	442 934	376 700
Przychody przyszłych okresów pozostałe	430	25
Przychody przyszłych okresów	443 400	376 762
Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów	455 266	385 432

31. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

31.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i obligacji	(7 805)	(29 223)
Zobowiązania inwestycyjne	(12 565)	(1 616)
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji	40 400	40 400
Zmiana stanu zobowiązań	20 030	9 561

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

31.2. Inne korekty

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 (badane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Zakup gruntów pod budowę nieruchomości inwestycyjnej	-	(41 572)
Wycena instrumentów finansowych typu forward	(483)	271
Zmiana salda otwartych rachunków powierniczych	(11 221)	5 425
Pozostałe	126	(165)
Inne korekty	(11 578)	(36 041)

W roku 2017 zmieniona została prezentacja pozycji dotyczącej przeszacowania nieruchomości poprzez wydzielenie jej do osobnej pozycji „Zysk (Strata) z tytułu aktualizacji wartości niefinansowych aktywów trwałych”

32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku:

31 grudnia 2017 roku (badane)

Podmiot powiązany	Sprzedż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze (***)						
LC Corp B.V. (*)	-	-	n.d.	n.d.	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy (***)						
LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.	398	375	n.d.	n.d.	-	-
Development System sp. z o.o.	340	-	n.d.	n.d.	-	-
Europejski Dom Brokerski Sp. z o.o.	8	-	n.d.	n.d.	-	-
Fundacja Jolanty i Leszka Czarnieckich	22	-	n.d.	n.d.	-	-
Getin Holding S.A.	1 300	-	n.d.	n.d.	-	-
Getin Leasing S.A.	60	-	n.d.	n.d.	-	-
Getin Noble Bank S.A.	17 125	205	n.d.	n.d.	4 151	7 403
Home Broker S.A.	574	2 410	n.d.	n.d.	-	-
Idea Bank S.A.	6 949	-	n.d.	n.d.	-	595
Idea Fleet S. A.	34	297	n.d.	n.d.	-	-
Idea Leasing S.A.	2	-	n.d.	n.d.	-	-
Idea Money S.A.	1 146	-	n.d.	n.d.	-	-
Multifinance Expert Sp. z o.o.	7	-	n.d.	n.d.	-	-
Noble Concierge Sp. z o.o.	-	-	n.d.	n.d.	-	-
Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (**)	925	-	n.d.	n.d.	-	-
Noble Securities S.A.	701	23	n.d.	n.d.	-	-
Open Finance S.A.	2 138	-	n.d.	n.d.	-	-
Open Life TFI	1 037	-	n.d.	n.d.	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	-	17	n.d.	n.d.	-	-
RB Investcom Sp. z o.o.	198	-	n.d.	n.d.	-	-

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

Sky Dress Sp. z o.o.	5	-	n.d.	n.d.	-	-
Tax Care S.A.	826	-	n.d.	n.d.	-	-
TU Europa S.A.	1 780	-	n.d.	n.d.	-	-
TU Europa Życie S.A.	1 745	-	n.d.	n.d.	-	-
Sax Development Sp. z o.o.	203	-	n.d.	n.d.	-	-

(*) patrz Nota 27

(**) W dniu 1 czerwca 2017 roku nastąpiło połączenie Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z Open Finance Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.

(***) w związku ze zmianą głównego akcjonariusza podmiotu dominującego we wrześniu 2017 roku, wykazane podmioty na dzień 31 grudnia 2017 roku nie były podmiotami powiązanymi dla Spółki. Transakcje wykazane w tabeli dotyczą danych do dnia 30 września 2017 roku

31 grudnia 2016 roku (badane)

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze						
LC Corp B.V. (*)	-	-	-	121 200	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy						
LC Corp Sky Tower sp. z o.o.	538	361	4	37	-	-
Development System sp. z o.o.	222	-	11	-	-	-
Europejski Dom Brokerski sp. z o.o.	8	-	-	-	-	-
Fundacja Jolanty i Leszka Czarnieckich	34	-	-	10	-	-
Getback S.A. (**)	863	-	-	274	-	-
Getin Holding S.A.	1 745	-	6	-	-	-
Getin Leasing S.A.	4	-	3	-	-	-
Getin Noble Bank S.A.	23 733	276	953	227 374	3 598	8 314
Home Broker S.A.	739	2 027	82	327	-	-
Idea Bank S.A.	9 633	-	424	15 748	-	289
Idea Fleet S. A.	-	222	-	-	-	-
Idea Leasing S.A.	3	-	-	-	-	-
Idea Money S.A.	1 558	-	5	-	-	-
Multifinance Expert Sp. z o.o.	8	-	-	-	-	-
Noble Concierge Sp. z o.o.	5	-	-	-	-	-
Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	622	-	3	-	-	-
Noble Securities S.A.	952	30	6	-	-	-
Open Finance S.A.	3 371	-	219	-	-	-
Open Finance Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	405	-	2	-	-	-
Open Life TFI	1 413	-	6	-	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	-	35	-	3	-	-
RB Investcom Sp. z o.o.	452	-	10	99	-	-
Sky Dress Sp. z o.o.	6	15	30	-	-	-
Tax Care S.A.	865	-	5	-	-	-
TU Europa S.A.	2 444	-	27	75	-	-
TU Europa Życie S.A.	2 370	-	6	78	-	-
Sax Development sp. z o.o.	309	-	1	-	-	-

(*) patrz Nota 27

(**) spółka Getback S.A. była podmiotem powiązanym do dnia 15 czerwca 2016 r.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

32.1. Jednostka dominująca dla Grupy

Do dnia 15 września 2017 roku podmiotem dominującym spółki LC Corp S.A. była spółka LC Corp B.V., która jest kontrolowana przez Pana Leszka Czarneckiego. W dniu 19 września 2017 roku, Pan Leszek Czarnecki i wszystkie kontrolowane przez niego podmioty (LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie, Open Finance S.A. z siedzibą w Warszawie, Open Life TUŻ S.A. z siedzibą w Warszawie i Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie) w wyniku transakcji z dnia 15 września 2017 roku, polegającej na zbyciu wszystkich posiadanych przez te podmioty akcji, utracił kontrolę nad Spółką i przestał być jej podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów Kodeksu spółek handlowych. Obecnie brak jest podmiotu dominującego wobec Spółki.

32.2. Wypłata dywidendy przez LC Corp S.A.

W dniu 10 maja 2017 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie LC Corp S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- Wysokość dywidendy: 31.329 tys. zł
- Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,07 zł
- Liczba akcji objętych dywidendą: 447.558.311 akcje
- Dzień dywidendy: 25 lipca 2017 r.
- Termin wypłaty dywidendy: 8 sierpnia 2017 r.

Zgodnie z postanowieniami tej uchwały w dniu 8 sierpnia 2017 r. spółka LC Corp S.A. dokonała wypłaty dywidendy.

32.3. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

	Rok zakończony 31 grudnia 2017	Rok zakończony 31 grudnia 2016
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	5 140	5 329
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	-	-
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej za wyjątkiem Zarządu i Rady Nadzorczej	5 140	5 329

32.4. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2017	Rok zakończony 31 grudnia 2016
Zarząd – wynagrodzenia	13 603	9 347
Zarząd - świadczenia w formie akcji własnych	-	-
Zarząd (jednostki zależne) – wynagrodzenia	326	51
Zarząd (jednostki zależne) - świadczenia w formie akcji własnych	-	-
Rada Nadzorcza – wynagrodzenia	230	122
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	-	-
Razem	14 159	9 520

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

2017

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 2017 została zawarta w dniu 12 czerwca 2017 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 2017 została zawarta w dniu 12 czerwca 2017 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 55 tys. zł. Ponadto w 2017 roku firma Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k. zawarła umowy na badanie jednostkowych sprawozdań finansowych za 2017 rok spółek Arkady Wrocławskie S.A., Warszawa Przykopowa Sp. z o.o., Sky Tower S.A., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k., Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o.o., łączne wynagrodzenie w tych umów wynosiło 190 tys. zł.

2016

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.

Ponadto w 2016 roku firma Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k. zawarła umowy na badanie jednostkowych sprawozdań finansowych za 2016 rok spółek Arkady Wrocławskie S.A., Warszawa Przykopowa Sp. z o.o., Sky Tower S.A., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k., Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o.o., łączne wynagrodzenie w tych umów wynosiło 175 tys. zł.

34. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

W 2013 roku Grupa rozszerzyła politykę rachunkowości o wytyczne w zakresie Rachunkowości zabezpieczeń instrumentów zabezpieczających ryzyko stopy procentowej, którą kontynuuje w kolejnych latach. Wycena tego typu transakcji zabezpieczających na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na 31 grudnia 2016 roku zaprezentowana została w Nocie 28.

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

34.1. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych, opartych na zmiennej stopie. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez indeksację przychodów z najmu. Zgodnie z zawartymi długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi zostały zawarte przez odpowiednie spółki transakcje typu IRS zabezpieczające ryzyko stóp procentowych. Ilościowe ekspozycje na ryzyko stopy procentowej przedstawiono w Nocie 35.2

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

34.2. Ryzyko walutowe

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

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

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

	Wzrost/spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny w tys. PLN
31 grudnia 2017 roku (badane)	+ 0,20	42 312	42 312
	- 0,20	(42 312)	(42 312)
31 grudnia 2016 roku (badane)	+ 0,20	38 867	38 867
	- 0,20	(38 867)	(38 867)

34.3. Ryzyko kredytowe

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku należności z tytułu dostaw i usług wynosiły 16.294 tys. złotych, analizę wymagalności tych należności przedstawiono w Nocie 21. Należności z tytułu najmu w wysokości 13.472 tys. złotych zabezpieczone były wpłaconymi kaucjami w wysokości 7.684 tys. złotych w pozostałej zaś części zabezpieczone są gwarancjami bankowymi lub ubezpieczeniowymi.

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

34.4. Ryzyko związane z płynnością

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

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

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku według daty zapadalności na podstawie niezdyktowanych płatności wynikających z zawartych umów.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

31 grudnia 2017 (badane)

Oprocentowane (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (oprocentowanie zmienne)	52 964	50 000	65 000	140 000	50 000	-	357 964
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	50 207	-	-	-	-	-	50 207
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	38 157	-	-	-	-	-	38 157
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	10 427	10 427	10 427	10 427	62 564	-	104 272
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	10 227	10 640	11 074	11 520	137 964	-	181 425
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	13 567	9 493	9 887	10 344	165 810	-	209 101
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	2 209	2 266	2 324	2 386	2 447	32 988	44 620
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	2 140	2 202	2 264	2 332	2 399	43 726	55 063
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	787	1 382	1 424	1 467	31 577	36 637
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	1 187	-	-	-	-	1 187
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	-	-	-	-	-	-
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	-	-	-	-
	179 898	87 002	102 358	178 433	422 651	108 291	1 078 633

Nieoprocentowane (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	40 400	40 400	-	-	-	-	80 800
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	118 423	-	-	-	-	-	118 423
	158 823	40 400	-	-	-	-	199 223

31 grudnia 2016 (badane)

Oprocentowane (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (oprocentowanie zmienne)	2 732	50 000	50 000	65 000	140 000	-	307 732
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	207	50 000	-	-	-	-	50 207
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	157	38 000	-	-	-	-	38 157
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	139 762	-	-	-	-	-	139 762
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	10 423	10 848	11 286	11 746	12 219	156 934	213 456
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	13 919	9 694	10 069	10 487	10 971	175 871	231 011
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	2 284	2 343	2 404	2 465	2 530	43 150	55 176
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	788	1 627	1 696	1 769	1 844	41 058	48 782
	170 272	162 512	75 455	91 467	167 564	417 013	1 084 283

Nieoprocentowane (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	40 400	40 400	40 400	-	-	-	121 200
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	89 895	-	-	-	-	-	89 895
	130 295	40 400	40 400	-	-	-	211 095

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

35. Instrumenty finansowe

35.1. Wartości godziwe

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

	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Pożyczki udzielone i należności		
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	16 692	5 471
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	344 248	354 851
Należności długoterminowe	11 684	7 191
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	15 296	15 273
Zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	116 215	87 131
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	76 637	112 970
Oprocentowane kredyty i obligacje, w tym:	1 076 576	1 082 660
<i>Kredyty i obligacje oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej</i>	1 076 576	1 082 660
<i>Kredyty i obligacje oprocentowane wg stałej stopy procentowej</i>	-	-

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

35.2. Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2017 (badane)

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

Oprocentowanie zmienne (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (oprocentowanie zmienne)	52 849	49 858	64 796	139 598	49 582	-	356 683
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	50 089	-	-	-	-	-	50 089
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	38 092	-	-	-	-	-	38 092
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	10 427	10 427	10 427	10 427	61 951	-	103 659
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (*)	10 227	10 640	11 074	11 520	137 964	-	181 425
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (**)	13 567	9 493	9 887	10 344	165 828	-	209 119
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (***)	2 209	2 266	2 324	2 386	2 447	32 988	44 620
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (****)	2 141	2 202	2 264	2 332	2 399	43 727	55 065
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	787	1 382	1 424	1 467	31 577	36 637
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	1 187	-	-	-	-	1 187
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	-	-	-	-	-	-
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	-	-	-	-
	179 601	86 860	102 154	178 031	421 638	108 292	1 076 576

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

(**) Spółka Sky Tower S.A. zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (IRS) na kwotę bazową 18,3 mln EUR na okres od 30.06.2016 do 01.07.2019 r. oraz na kwotę bazową 18,1 mln EUR na okres od 30.09.2016 do 30.09.2019 r.

(***) Spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k., zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (IRS) na kwotę bazową 7,5 mln EUR na okres od 31.12.2014 r. do 31.12.2020 r.

(****) Spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k., zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (IRS) na kwotę bazową 7,75 mln EUR na okres od 31.08.2017 r. do 31.12.2025 r.

31 grudnia 2016 (badane)

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

Oprocentowanie zmienne (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (oprocentowanie zmienne)	2 752	49 780	49 758	64 704	139 481	-	306 475
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	90	49 893	-	-	-	-	49 983
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	149	37 885	-	-	-	-	38 034
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	139 762	-	-	-	-	-	139 762
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (*)	10 423	10 848	11 286	11 746	12 219	156 933	213 455
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (**)	13 919	9 694	10 069	10 487	10 971	175 851	230 991
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (***)	2 284	2 343	2 404	2 465	2 530	43 151	55 177
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (****)	788	1 627	1 696	1 769	1 844	41 059	48 783
	170 167	162 070	75 213	91 171	167 045	416 994	1 082 660

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

(**) Spółka Sky Tower S.A. zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (IRS) na kwotę bazową 18,3 mln EUR na okres od 30.06.2016 do 01.07.2019 r.

(***) Spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k., zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (IRS) na kwotę bazową 7,5 mln EUR na okres 31.12.14 – 31.12.2020

(****) Spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k., zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (IRS) na kwotę bazową 7,75 mln EUR na okres 31.08.17 – 31.12.2025

Wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany stopy procentowej w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku przedstawiono w tabeli poniżej:

	Wzrost/spadek stopy procentowej	EURIBOR	WIBOR
		Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN
31 grudnia 2017 roku (badane)	1%	(2 136)	(3 598)
	-1%	2 136	3 598
31 grudnia 2016 roku (badane)	1%	(2 411)	(3 257)
	-1%	2 411	3 257

35.3. Zabezpieczenia

Poniżej zostały opisane główne zabezpieczenia spłaty kredytów na dzień 31 grudnia 2017 r.

Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie nieruchomości komercyjnych:

1. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Arkady Wrocławskie S.A.:
 - hipoteka kaucyjna (*kredyt w EUR*) – do kwoty 37.500 tys. EUR,
 - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez LC Corp S.A.- do wysokości 37.500 tys. EUR,
 - zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych (*kredyt w EUR*) – do wysokości 37.500 tys. EUR,
 - cesje praw z umów najmu, ubezpieczeń i gwarancji z umów z wykonawcami,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc z należących do LC Corp S.A. 113.700.000 akcji zwykłych imiennych o wartości nominalnej 1 PLN każda w kapitale zakładowym Arkady Wrocławskie S.A., obciążonych zastawem rejestrowym na podstawie umowy zastawu finansowego i rejestrowego na akcjach w celu zabezpieczenia spłaty zabezpieczonej wierzytelności
 - umowa wsparcia w zakresie spłaty kredytu zawarta przez LC Corp S.A.,
 - kaucja w wysokości 500 tys. EUR.
2. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem stopy procentowej (COLLAR) (umowa hedgingowa), które zostały zawarte po dniu bilansowym na podstawie umowy ramowej, ustanowione przez Arkady Wrocławskie S.A.:
 - hipoteka umowna do kwoty 8.250 tys. PLN,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc do łącznej kwoty 8.250 tys. PLN.
3. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.:
 - umowna hipoteka kaucyjna o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 75.957.124,43 EUR,
 - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
 - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. wraz z zastawem finansowym,
 - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
 - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 82.500.000 EUR.
4. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 1 czerwca 2012 r., ustanowione przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.:
 - hipoteka umowna do kwoty 135.000 tys. PLN,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego do łącznej kwoty 135.000 tys. PLN.
5. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Sky Tower S.A.:
 - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 90.000.000 EUR,
 - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
 - zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000.000 EUR,
 - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
 - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.

6. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 27 grudnia 2012 r., ustanowione przez Sky Tower S.A.
 - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 44.000.000 EUR,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
 7. Zabezpieczenia do umów kredytów bankowych zaciągniętych przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.:
 - hipoteka umowna do sumy 72.816.666,66 EUR na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (zabezpieczająca umowy kredytu na etap I i II inwestycji),
 - umowy wsparcia zawarte pomiędzy kredytobiorcą, bankiem oraz Emitentem, na mocy której Emitent działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego,
 - cztery weksle własne in blanco wraz z porozumieniami wekslowymi, poręczone przez Emitenta do czasu przedłożenia Bankowi umów najmu z najemcami niepowiązanymi z Emitentem, obejmujących co najmniej 20% powierzchni najmu w budynku A Silesia Star,
 - przelew wierzytelności pieniężnej z umów ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano – montażowych w okresie realizacji inwestycji, a po jej zakończeniu przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych zawartej z zakładem ubezpieczeniowym na kwotę nie niższą niż kwota zadłużenia z tytułu kredytu,
 - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
 - umowa poręczenia pomiędzy kredytobiorcą, 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,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC,
 - zastawy rejestrowe na przedsiębiorstwie LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.,
 - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
 - umowy podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.
 8. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 31 marca 2016 r. (która zastąpiła z chwilą jej zawarcia umowę headgingową na Etap I inwestycji zawartą 30 czerwca 2014 r.), ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. na zabezpieczenie obu umów kredytu:
 - umowna hipoteka do kwoty 82.210.300 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie w trybie art. 777 KPC.
 9. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k.:
 - hipoteka umowna do sumy 35.550.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.,
 - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A. oraz Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. – spółką zależną od Emitenta jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. na rzecz mBank Hipoteczny S.A. w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia opisaną powyżej do kwoty 4.500.000 PLN,
 - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 35.550.000,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
-

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

- zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 35.550.000,00 EUR;
 - umowa przelewu wierzytelności z wszelkich zawartych przez kredytobiorcę umów związanych z inwestycją realizowaną na nieruchomości;
 - umowa podporządkowania wierzytelności zawarta przez kredytobiorcę z innymi spółkami zależnymi od Emitenta - LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. i LC Corp Invest I Sp. z o.o. jako podporządkowanymi wierzycielami oraz mBank Hipoteczny S.A. jako wierzycielem nadrzędnym, w tym przelewu na zabezpieczenie na rzecz banku wszystkich wierzytelności podporządkowanych zgodnie z ww. umową;
 - zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 35.550.000 EUR
10. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 30 listopada 2016 r. , ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k. na zabezpieczenie umowy kredytu na rzecz mBank S.A.:
- umowna hipoteka do kwoty 32.985.000,00 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie do kwoty 32.985.000,00 PLN w trybie art. 777 KPC.
11. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego odnawialnego na prefinansowanie zwrotu podatku VAT do kwoty 6.000.000,00 PLN zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k.:
- hipoteka umowną łączną do sumy 9.000.000,00 PLN na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.,
 - dyspozycja blokady pieniężnej na rachunku kredytobiorcy,
 - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 9.000.000,00 PLN na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
12. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.:
- hipoteka umowna do sumy 36.280.500,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. na rzecz mBank Hipoteczny S.A.,
 - hipoteka umowna do sumy 15.000.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. na rzecz mBank S.A.,
 - hipoteka umowna do sumy 10.500.000,00 PLN na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. na rzecz mBank S.A.,
 - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 36.280.500,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
 - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank S.A. do kwoty 15.000.000,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
 - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank S.A. do kwoty 10.500.000,00 PLN na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
 - umowa przelewu wierzytelności z wszelkich zawartych przez kredytobiorcę umów związanych z inwestycją realizowaną na nieruchomości;
 - zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR na rzecz mBank Hipoteczny S.A.;
 - zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR oraz do kwoty 10.500.000 PLN na rzecz mBank S.A.;

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

- umowa podporządkowania wierzytelności zawarta przez kredytobiorcę, LC Corp S.A. oraz innymi spółkami zależnymi od Emitenta - LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., i LC Corp Invest I Sp. z o.o. jako podporządkowanymi wierzycielami oraz mBank S.A. oraz mBank Hipoteczny S.A. jako wierzycielami nadrzędnymi, w tym przelewu na zabezpieczenie na rzecz banku wszystkich wierzytelności podporządkowanych zgodnie z ww. umową,
- umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz LC Corp S.A. jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego ,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez LC Corp S.A. w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia opisaną powyżej do kwoty 3.576.261,90 EUR,
- umowa poręczenia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz LC Corp S.A. na podstawie której LC Corp S.A. poręczy za kredytobiorcę do częściowej kwoty zobowiązań kredytobiorcy w związku ze spełnieniem poziomu wskaźnika DSCR,
- zobowiązanie do zawarcia umowy wsparcia kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz LC Corp S.A. jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego ,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez LC Corp S.A. w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia opisaną powyżej do kwoty 558.660,50 EUR,
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc,
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.500.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp S.A., w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc,
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp S.A., w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp S.A., w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.500.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie (zbiórze rzeczy ruchomych i zbywalnych praw) ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez kredytobiorcę , w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie (zbiórze rzeczy ruchomych i zbywalnych praw) ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez kredytobiorcę , w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie (zbiórze rzeczy ruchomych i zbywalnych praw) ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez kredytobiorcę , w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy

- na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.500.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- hipoteka umowna do sumy 36.280.500,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na rzecz mBank Hipoteczny S.A.,
 - hipoteka umowna do sumy 15.000.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na rzecz mBank S.A.,
 - oświadczenie spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 36.280.500,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
 - oświadczenie spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank S.A. do kwoty 15.000.000,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
 - zastawy rejestrowe ustanowione przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR na rzecz mBank Hipoteczny S.A. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz udzielonym pełnomocnictwem do tych rachunków;
 - zastawy rejestrowe ustanowione przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR oraz do kwoty 10.500.000 PLN na rzecz mBank S.A. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz udzielonym pełnomocnictwem do tych rachunków;
 - zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc,
 - zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
13. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej, ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. na zabezpieczenie umowy kredytu na rzecz mBank S.A.:
- umowna hipoteka do kwoty 32.235.000 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.,
 - zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 32.235.000 PLN na rzecz mBank S.A.;
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie do kwoty 32.235.000 PLN w trybie art. 777 KPC.

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

1. Zabezpieczeniem do umowy kredytów bankowych zaciągniętych przez LC Corp S.A. w Getin Noble Bank S.A. są:
 - a) w stosunku do umowy kredytu z dnia 29 kwietnia 2014 r. na kwotę 50.000 tys. PLN:
 - umowna hipoteka łączna do kwoty 75.000.000,00 zł na nieruchomościach będących własnością Emitenta oraz na nieruchomościach należących do spółek zależnych od Emitenta – LC Corp Invest II Sp. z o.o. i LC Corp Invest XV sp. z o.o. Investments S.K.A,
 - poręczenie udzielone przez spółki zależne od Emitenta - LC Corp Invest II Sp. z o.o. i LC Corp Invest XV sp. z o.o. Investments S.K.A.
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
-

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

- b) w stosunku do umowy kredytu z dnia 18 czerwca 2014 r. na kwotę 40.000 tys. PLN:
- umowna hipoteka łączna do kwoty 60.000.000,00 zł na nieruchomościach będących w użytkowaniu wieczystym spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k., ,
 - poręczenie udzielone przez spółkę zależną od Emitenta - LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego złożone przez spółkę zależną od Emitenta - LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. z ograniczeniem do znoszenia egzekucji z nieruchomości obciążonych hipotecznie.
- 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. W dniu 25 lipca 2016 r. spółka LC Corp Invest IX Sp. z o.o. w związku z umową przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie, przy ul. Mogilskiej ustanowiła hipotekę umowną na rzecz sprzedającego do kwoty 1.771.200,00 zł. Zabezpiecza ona roszczenie zgodnie z którym, w przypadku gdy spółka uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przewidującą uprawnienie do realizacji na nabytej nieruchomości, inwestycji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej mieszkań większej niż 11.500 m², sprzedającemu będzie przysługiwało dodatkowe wynagrodzenie w wysokości 800,00 zł powiększone o podatek od towarów i usług za każdy uzyskany przez spółkę dodatkowy metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkań powyżej 11.500 m².

36. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku i do 31 grudnia 2016 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

	31 grudnia 2017 (badane)	31 grudnia 2016 (badane)
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	1 076 576	1 082 660
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	76 637	112 970
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	118 423	89 895
A. Zadłużenie	1 271 636	1 285 525
B. Kapitał własny	1 448 376	1 396 152
Wskaźnik dźwigni (A/B)	0,9	0,9

37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

- 1) W dniu 18 stycznia 2018 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła na podstawie Umowy ramowej o trybie zawierania oraz rozliczania transakcji zawartej w dniu 29 grudnia 2017r. z Bankiem Zachodnim WBK S.A., transakcję ograniczającą ryzyko stopy procentowej w korytarzu wahań stopy procentowej typu Collar w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem postanowień Aneksu z dnia 29 grudnia 2017 r. do Umowy Kredytu z 28 lutego 2008 r. na kwotę 25 mln EUR. Transakcja została zawarta na okres od 18 stycznia 2018 r. do 30 grudnia 2022 r.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach złotych)

- 2) W dniu 31 stycznia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki odwołała Pana Jakuba Malskiego ze składu Zarządu Spółki oraz pełnionej przez niego funkcji Pierwszego Wiceprezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 9 lutego 2018 r.
- 3) W dniu 8 lutego 2018 r. spółka LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. jako kredytobiorca, LC Corp Invest XVII sp. z o.o. jako komplementariusz, LC Corp S.A. jako komandytariusz, oraz spółka LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. jako dłużnik rzeczowy ustanowili zabezpieczenia na rzecz mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. do umowy kredytu zawartej w dniu 20.12.2017 r.
- 4) W dniu 27 lutego 2018 r. Emitent jako sprzedający zbył prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Gdańsku przy ul. Starogardzkiej oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 153/1 o powierzchni 0,7532 m² za cenę 4.632.180,00 zł brutto.
- 5) W dniu 28 lutego 2018 r. miała miejsce emisja 45.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 45.000 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 28 lutego 2022 r.
- 6) W dniu 15 marca 2018 r. spółka zależna Emitenta tj. LC Corp Invest X Sp. z o.o. jako kupujący nabyła prawo własności nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Dożynkowej o łącznej powierzchni 14.396 m² wraz z innymi świadczeniami wynikającymi z umowy za cenę 11.680.000,00 zł netto. Przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
- 7) W dniu 16 marca 2018 r. podpisany został protokół ze zorganizowanego w dniu 7 marca 2018 r. publicznego, nieograniczonego przetargu ustnego (licytacja) ogłoszonego przez Prezydenta Miasta Gdańska, dotyczącego sprzedaży nieruchomości niezabudowanej położonej przy ul. Letnickiej w Gdańsku o pow. 13,002 ha. Nieruchomość stanowi własność gminy Miasta Gdańska. W wyniku przetargu nabywcą przedmiotowej nieruchomości został Emitent, który zaoferował cenę nabycia w kwocie 24.376.600,00 zł brutto – w tym VAT 23%. Termin zawarcia umowy przenoszącej prawo własności przedmiotowej nieruchomości określony został do dnia 9 kwietnia 2018 r.

Prezes Zarządu
Dariusz Niedośpał

Członek Zarządu
Mirosław Kujawski

Członek Zarządu
Tomasz Wróbel

Członek Zarządu
Małgorzata Danek

Członek Zarządu
Radosław Stefurak

Dyrektor Departamentu
Rachunkowości
Lidia Kotowska

Główny Księgowy
Anna Gremblewska-Nowak

Kierownik sprawozdawczości
finansowej i konsolidacji
Michał Michalczyk

Wrocław, dnia 19 marca 2018 roku