



LC CORP S.A.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2018 ROKU
WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA**

Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Zasady (polityka) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające.....	9
1. Informacje ogólne.....	9
2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	9
3. Skład Zarządu Spółki	9
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	9
5. Inwestycje Spółki.....	10
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	12
7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.....	14
7.1. Oświadczenie o zgodności.....	14
7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego	14
8. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzeniu sprawozdania finansowego	14
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	16
10. Istotne zasady rachunkowości	20
10.1. Środki trwałe.....	20
10.2. Środki trwałe w budowie.....	21
10.3. Wartości niematerialne	21
10.4. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych.....	22
10.1. Zapasy	23
10.2. Aktywa finansowe	23
10.3. Inwestycje długoterminowe (udziały, akcje).....	25
10.4. Utrata wartości aktywów finansowych.....	25
10.5. Leasing operacyjny.....	26
10.6. Rachunkowość zabezpieczeń.....	26
10.7. Zobowiązania finansowe	26
10.8. Rezerwy.....	26
10.9. Odprawy emerytalne.....	27
10.10. Kapitały własne	27
10.11. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych	27
10.12. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych	28
10.13. Przychody.....	28
10.14. Podatek bieżący.....	29
10.15. Podatek odroczony	29
10.16. Podatek od towarów i usług	30
10.17. Koszty finansowania zewnętrznego	30
10.18. Czynne rozliczenia międzyokresowe.....	30
10.19. Bierne rozliczenia międzyokresowe	31
10.20. Zysk/(strata) netto na akcję.....	31
10.21. Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą.....	31
11. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	31
12. Przychody i koszty	32
12.1. Przychody ze sprzedaży.....	32
12.2. Przychody z odsetek i dyskont.....	32
12.3. Przychody z dywidend	32

12.4.	Inne przychody finansowe.....	34
12.5.	Pozostałe przychody operacyjne.....	34
12.6.	Koszty działalności operacyjnej.....	34
12.7.	Koszty świadczeń pracowniczych.....	35
12.8.	Koszty odsetek i dyskont.....	35
12.9.	Inne koszty finansowe.....	35
12.10.	Pozostałe koszty operacyjne.....	35
13.	Podatek dochodowy.....	35
13.1.	Obciążenie podatkowe.....	35
13.2.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	36
13.3.	Odroczony podatek dochodowy.....	36
14.	Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję.....	37
15.	Wartości niematerialne.....	37
16.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	38
17.	Inwestycje długoterminowe.....	39
18.	Pożyczki i należności długoterminowe.....	42
19.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	43
20.	Świadczenia pracownicze.....	43
	Programy akcji pracowniczych.....	43
21.	Zapasy.....	43
22.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	43
23.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne).....	44
24.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	44
25.	Kapitały.....	45
25.1.	Kapitał podstawowy.....	45
25.2.	Kapitał zapasowy.....	46
25.3.	Pozostałe kapitały rezerwowe.....	46
25.4.	Pozostałe kapitały.....	46
26.	Zobowiązania finansowe.....	47
26.1.	Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych.....	49
26.2.	Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek.....	50
27.	Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej.....	50
28.	Rezerwy.....	51
29.	Zobowiązania.....	51
29.1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	51
29.2.	Zobowiązania warunkowe.....	51
29.3.	Zobowiązania inwestycyjne.....	51
29.4.	Sprawy sądowe.....	52
30.	Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów.....	52
31.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	53
31.1.	Jednostka dominująca dla Spółki.....	57
31.2.	Wypłata dywidendy przez LC Corp S.A.....	57
31.3.	Wypłata dywidendy przez spółki zależne.....	57
31.4.	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki.....	57
31.5.	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej.....	58
32.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	58
33.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	58
33.1.	Ryzyko stopy procentowej.....	58
33.2.	Ryzyko kredytowe.....	59

33.3. Ryzyko związane z płynnością	59
34. Instrumenty finansowe	61
34.1. Wartości godziwe	61
34.2. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych	61
34.3. Ryzyko stopy procentowej.....	62
34.4. Zabezpieczenia	63
35. Zarządzanie kapitałem.....	64
36. Struktura zatrudnienia.....	64
37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	64

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na dzień 31 grudnia 2018 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		1 098 861	1 085 681
1. Wartości niematerialne	15	304	384
2. Rzeczowe aktywa trwałe	16	740	730
2.1. Środki trwałe		703	712
2.2. Środki trwałe w budowie		37	18
3. Pożyczki i należności długoterminowe	18	148 381	170 612
4. Inwestycje długoterminowe	17	944 562	909 110
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	4 874	4 845
B. Aktywa obrotowe		404 466	384 835
1. Zapasy	21	172 511	126 805
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22	21 247	4 950
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		240	0
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	19	90 724	127 348
5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	24	119 030	125 271
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23	714	461
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		1 503 327	1 470 516
Pasywa			
A. Kapitał własny		893 683	882 436
1. Kapitał podstawowy	25.1	447 558	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0	0
3. Kapitał zapasowy	25.2	324 396	330 901
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	25.3	0	0
5. Pozostałe kapitały	25.4	3 068	3 068
6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)		118 661	100 909
B. Zobowiązania długoterminowe		398 114	391 136
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	26	398 095	353 476
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	27	0	37 641
3. Rezerwy	28	19	19
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	0	0
C. Zobowiązania krótkoterminowe		211 530	196 944
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	26	136 574	142 386
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	27	38 996	38 996
3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29.1	26 291	4 221
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0	0
5. Rezerwy	28	0	370
6. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	30	9 669	10 971
Pasywa razem		1 503 327	1 470 516

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 67 stanowią jego integralną część

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Przychody			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	12.1	89 601	21 700
Przychody z odsetek i dyskont	12.2	18 556	16 415
Przychody z dywidend	12.3	136 899	117 931
Inne przychody finansowe	12.4	2 634	26 989
Pozostałe przychody operacyjne	12.5	746	779
Przychody operacyjne razem		248 436	183 814
Koszty			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	12.6	(96 633)	(48 393)
Koszty odsetek i dyskont	12.9	(25 927)	(23 434)
Inne koszty finansowe	12.10	(4 139)	(5 250)
Pozostałe koszty operacyjne	12.11	(1 870)	(3)
Koszty operacyjne razem		(128 570)	(77 080)
Zysk (strata) brutto		119 867	106 734
Podatek dochodowy	13.1	(1 206)	(5 825)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		118 661	100 909
Działalność zaniechana			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej		0	0
Zysk/(strata) netto		118 661	100 909
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów		0	0
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		0	0
Inne całkowite dochody (netto)		0	0
Całkowity dochód		118 661	100 909
Zysk/(strata) na jedną akcję			
- podstawowy z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł	14	0,27	0,23
- rozwodniony z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł		0,27	0,23

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 67 stanowią jego integralną część

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej		119 867	106 734
II. Korekty razem		(85 072)	(69 788)
1. Zmiana stanu środków trwałych i wartości niematerialnych		70	42
2. Zmiana stanu rezerw		(370)	0
3. Zmiana stanu zapasów		(45 705)	(24 467)
4. Zmiana stanu należności		(16 583)	(2 841)
5. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		22 070	2 589
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(1 556)	3 468
7. Zmiana stanu zobowiązań finansowych		(65 212)	(36 041)
8. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu pożyczek i weksli		59 141	14 513
9. Zmiana stanu z tytułu podwyższenia kapitału w jednostkach zależnych		(35 452)	(27 199)
10. Podatek dochodowy (zapłacony)		(1 475)	148
11. Inne korekty		0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		34 509	36 946
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		145 000	50 000
1. Emisja dłużnych papierów wartościowych		145 000	50 000
2. Kredyty		0	0
II. Wydatki		(186 036)	(51 369)
1. Dywidendy i inne wydatki na rzecz właścicieli		(107 414)	(31 329)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		0	0
3. Spłaty kredytów		(54 800)	0,00
3. Odsetki		(23 822)	(20 040)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		(41 036)	(1 369)
C. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III)		(6 241)	35 577
D. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(6 241)	35 577
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0	0
E. Środki pieniężne na początek okresu		125 271	89 694
F. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	24	119 030	125 271
- o ograniczonej możliwości dysponowania		20	20

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach złotych)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku (w tysiącach złotych)

	<i>Nota</i>	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku		447 558	0	330 901	0	3 068	100 909	882 436
Zysk netto za 2018 rok		0	0	0	0	0	118 661	118 661
Inne całkowite dochody za 2018 rok		0	0	0	0	0	0	0
Całkowity dochód za 2018 rok		0	0	0	0	0	118 661	118 661
Przeniesienie kapitału rezerwowego na zapasowy	25.2	0	0	0	0	0	0	0
Wyplata dywidendy	31.2	0	0	(6 505)	0	0	(100 909)	(107 414)
Na dzień 31 grudnia 2018 roku		447 558	0	324 396	0	3 068	118 661	893 683

	<i>Nota</i>	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 1 stycznia 2017 roku		447 558	0	331 012	0	3 068	31 218	812 856
Zysk netto za 2017 rok		0	0	0	0	0	100 909	100 909
Inne całkowite dochody za 2017 rok		0	0	0	0	0	0	0
Całkowity dochód za 2017 rok		0	0	0	0	0	100 909	100 909
Przeniesienie kapitału rezerwowego na zapasowy	25.2	0	0	0	0	0	0	0
Wyplata dywidendy	31.2	0	0	(111)	0	0	(31 218)	(31 329)
Na dzień 31 grudnia 2018 roku		447 558	0	330 901	0	3 068	100 909	882 436

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 67 stanowią jego integralną część

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

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku akcje spółki LC Corp S.A. znajdują się w publicznym obrocie.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 020246398 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 8992562750.

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

- PKD 7415Z Działalność Holdingów

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień podpisania sprawozdania finansowego nie występuje podmiot dominujący wobec LC Corp S.A. Do dnia 15 września 2017 roku podmiotem dominującym wobec LC Corp S.A. była spółka LC Corp B.V. (podmiot kontrolowany przez Pana Leszka Czarneckiego).

2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 24 kwietnia 2019 roku.

3. Skład Zarządu Spółki

Skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 1 stycznia 2018 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

Z dniem 9 lutego 2018 roku ze składu Zarządu LC Corp S.A. odwołany został Jakub Malski.

Z dniem 27 czerwca 2018 r. tj. z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia wobec upływu kadencji dla całego Zarządu oraz niepowołania do Zarządu Emitenta Pani Małgorzaty Danek na nową kadencję, wygasł mandat Pani Małgorzaty Danek jako Członka Zarządu Emitenta.

Skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu przedstawiał się następująco:

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

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 24 kwietnia 2019 roku.

5. Inwestycje Spółki

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

Nazwa spółki	Siedziba	31 grudnia 2018	31 grudnia 201
		Udział w kapitale	Udział w kapita
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 Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednic i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednic i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. (f)	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. ^e	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji (a)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XX Sp. z o.o. (b)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o. (g)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. (h)	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. (h)	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. (h)	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. (h)	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. (d)	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednic i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednic 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% (pośrednic i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A. (e) (h)	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednic i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A (c)	Wrocław	-	100% (pośrednic i bezpośrednio)

- (a) W dniu 24 kwietnia 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XVIII sp. z o.o. do kwoty 180.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A. W dniu 29 czerwca 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników otwarta została likwidacja spółki.
- (b) W dniu 27 kwietnia 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walne Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XX sp. z o.o. do kwoty 1.000.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A. W dniu 20 lipca 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walne Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XX sp. z o.o. do kwoty 2.000.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A.
- (c) W dniu 22 maja 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walne Zgromadzenia podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XVIII sp. z o.o. Real Estate SKA do kwoty 120.000 zł. W dniu 25 października 2018 r. została zarejestrowana spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji Real Estate Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, która powstała w wyniku przekształcenia LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu. W dniu 4 grudnia 2018 r. wspólnicy spółki podjęli uchwałę o nielikwidacyjnym rozwiązaniu spółki. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 28 grudnia 2018 r. spółka została wykreślona z KRS
- (d) W dniu 20 czerwca 2018 r. wskutek zmiany umowy spółki LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 14 sp. k. obniżona została wysokość wkładu LC Corp S.A. z kwoty 5.049 tys. zł do kwoty 49 tys. zł. a kwota obniżenia wkładu została wypłacona LC Corp S.A..
- (e) W dniu 20 czerwca 2018 roku LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. dokonała sprzedaży na rzecz LC Corp S.A. wszystkich posiadanych akcji (4.950) spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.
- W dniu 20 czerwca 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walne Zgromadzenia podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XV sp. z o.o. Finance SKA do kwoty 210.000 zł. Wszystkie akcje w podwyższonym kapitale zostały objęte przez LC Corp S.A.
- (f) W dniu 20 lipca 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest VIII sp. z o.o. do kwoty 20.500.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A.
- (g) W dniu 17 września 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XXIV sp. z o.o. do kwoty 14.550.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A.
- (h) W dniu 13 grudnia 2018 r. zostały podjęte uchwały o połączeniu spółek LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu i LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą we Wrocławiu na podstawie art. 492 § 1 pkt 2) KSH, poprzez zawiązanie nowej spółki akcyjnej pod

firmą LC Corp Service S.A. z siedzibą we Wrocławiu o kapitale zakładowym 630.000,00 zł, który dzielić się będzie na 630.000 zwykłych, imiennych akcji serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcji, na którą to nową spółkę akcyjną przejdzie również majątek wszystkich łączących się spółek w zamian za akcje nowej spółki akcyjnej. Z chwilą połączenia spółka akcyjna pod firmą LC Corp Service S.A. z siedzibą we Wrocławiu wstąpi również we wszystkie prawa i obowiązki (zobowiązania) wszystkich łączących się spółek

Na dzień 31 grudnia 2018 roku i na 31 grudnia 2017 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

Niepewność szacunków

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych

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

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

Wartość użytkowa jest szacowana metodą DCF lub modelem mieszanym: aktywa netto i zdyskontowane dochody (zdyskontowane dywidendy). Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2018 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości.

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

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Wartość pożyczek udzielonych spółkom zależnym

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje analizy czy udzielone pożyczki spełniają model utrzymywania aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W zależności od wyniku testu „SPP1” pożyczki klasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja umów leasingowych

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

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

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

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

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

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

7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2018 roku. Jako dane porównawcze Spółka zaprezentowała dane za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku.

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem udzielonych pożyczek, które są wyceniane według wartości godziwej.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień zatwierdzenia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

7.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

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

8. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku, za wyjątkiem przedstawionych poniżej.

Poniższe zmiany do MSSF zostały zastosowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie:

- **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie). MSSF 9 określa wymogi w zakresie ujmowania/zaprzestania ujmowania i wyceny instrumentów finansowych, utraty wartości oraz rachunkowości zabezpieczeń.

Klasyfikacja i wycena - MSSF 9 wprowadza nowe podejście do klasyfikacji aktywów finansowych, która uzależniona jest od charakterystyki przepływów pieniężnych oraz modelu biznesowego związanymi z danymi aktywami. Takie jednolite podejście oparte na zasadach zastępuje istniejące wymagania oparte na regulacjach zgodnie z MSR 39. Nowy model skutkuje również ujednoczeniem modelu utraty wartości w stosunku do wszystkich instrumentów finansowych objętych modelem.

Utrata wartości - MSSF 9 wprowadza nowy model utraty wartości, który wymaga bieżącego rozpoznania/ujęcia oczekiwanych strat kredytowych. W szczególności, nowy standard wymaga, aby jednostki ujmowały oczekiwane straty kredytowe w momencie kiedy instrumenty finansowe są ujmowane po raz pierwszy oraz ujmowały wszelkie oczekiwane straty z całego okresu życia instrumentów w szybszy niż dotychczas sposób.

Na dzień bilansowy do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług Spółka zastosowała dopuszczalną przez MSSF 9 metodę uproszczoną. Metoda bazuje na historycznych poziomach spłacalności należności od kontrahentów.

Z uwzględnieniem powyższej metodologii kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych wartość należności aktualizowana może być też indywidualnie w przypadku, gdy z indywidualnej oceny Zarządu ryzyko nieściągalności jest znaczące.

Rachunkowość zabezpieczeń - MSSF 9 wprowadza zreformowany model rachunkowości zabezpieczeń, z rozszerzonymi wymaganiami ujawnień o działalności zarządzania ryzykiem. Nowy model stanowi znaczącą zmianę rachunkowości zabezpieczeń, która ma na celu dostosowanie zasad rachunkowości do praktycznej działalności zarządzania ryzykiem.

Własne ryzyko kredytowe - MSSF 9 usuwa zmienność wyniku finansowego, powodowaną przez zmiany ryzyka kredytowego zobowiązań wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej. Ta zmiana oznacza, że zyski na zobowiązaniach spowodowane pogorszeniem własnego ryzyka kredytowego jednostki nie są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Porównanie klasyfikacji według MSR 39 i MSSF 9 zostało przedstawione w tabeli poniżej:

	Klasyfikacja wg MSR 39	MSR 39 31 grudnia 2017	Klasyfikacja wg MSSF 9	MSSF 9 1 stycznia 2018
Aktywa finansowe				
Pożyczki udzielone	Pożyczki i należności	170 612	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy *)	170 612
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	Pożyczki i należności	1 399	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 399
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	Pożyczki i należności	125 271	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	125 271
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe (kredyty, obligacje, pożyczki)	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	495 862	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	495 862
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	38 996	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	38 996
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	3 171	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	3 171

*) Pożyczki udzielone przez Spółkę spółkom zależnym. Model biznesowy zakłada utrzymywanie tych aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W zależności od charakteru pożyczek, stopnia finansowania pożyczkami spółek zależnych a także wyniku testu „SPPI” pożyczki klasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. W związku z tym, że pożyczki udzielane są do podmiotów zależnych, nad którymi Spółka sprawuje kontrolę, nie występuje tu istotne ryzyko kredytowe. Bez względu na kategorię klasyfikacji pożyczek nie występują istotne różnice pomiędzy ich wartością nominalną a wyceną w zamortyzowanym koszcie i wartości godziwej.

Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” nie miało istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki za 2018 rok.

- **MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),

Standard ten określa, w jaki sposób i kiedy ujmuje się przychody, jak i wymaga dostarczenia bardziej szczegółowych ujawnień. Standard zastępuje MSR 18 „Przychody”, MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną” oraz wiele interpretacji związanych z ujmowaniem przychodów. Standard ma zastosowanie do prawie wszystkich umów z klientami (główne wyjątki dotyczą umów leasingowych, instrumentów finansowych oraz umów ubezpieczeniowych). Fundamentalną zasadą nowego standardu jest ujmowanie przychodów w taki sposób, aby odzwierciedlić transfer towarów lub usług na rzecz klientów oraz w takiej kwocie, które odzwierciedla wysokość wynagrodzenia (tj. płatność), do którego spółka spodziewa się uzyskać prawo w zamian za towary lub usługi. Standard dostarcza również wytyczne ujmowania transakcji, które nie były szczegółowo regulowane przez dotychczasowe standardy (np. przychody z usług czy modyfikacje umów) jak i dostarcza obszerniejsze wyjaśnienia na temat ujmowania umów wieloelementowych.

Zastosowanie MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” nie miało istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki za 2018 rok.

- **Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”** – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji – zatwierdzone w UE w dniu 27 lutego 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” – zatwierdzone w UE w dniu 3 listopada 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy),
- **Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – zatwierdzone w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”** – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych – zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 1 i MSR 28 w wyniku „Poprawki do MSSF (cykl 2014 - 2016)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 7 lutego 2018 roku (zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe”** – zatwierdzona w UE w dniu 28 marca 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

Wyżej wymienione zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki za 2018 rok.

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

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie:

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe, następujący nowy standard, zmiana do istniejącego standardu oraz interpretacja zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE przy czym nie weszły jeszcze w życie:

- **MSSF 16 „Leasing”** – zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu - zatwierdzone w UE w dniu 13 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - zatwierdzone w UE w dniu 8 lutego 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego”** - zatwierdzona w UE w dniu 23 października 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później).

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka 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 16 „Leasing” Zarząd przeprowadził analizę wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Poniżej zaprezentowane zostały wyniki przeprowadzonej analizy.

Analiza wpływu wdrożenia MSSF 16 „Leasing”

Zastosowanie nowego standardu dotyczącego leasingu będzie miało istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki w momencie pierwszego zastosowania standardu, tj. w okresie rozpoczynającym się 1 stycznia 2019 roku.

MSSF 16 wprowadza znaczące zmiany do rozliczeń po stronie leasingobiorcy, w tym eliminuje przyjęte dotychczas w MSR 17 rozróżnianie leasingu na leasing finansowy i operacyjny, wprowadzając jeden model ujęcia leasingu zbieżny z charakterem leasingu finansowego. Zgodnie z nowym standardem jako leasing definiowana jest każda umowa lub jej część, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania składnika aktywów przez dany okres w zamian za wynagrodzenie. Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas leasingobiorca ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej prawo do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. MSSF 16 wprowadza nową definicję leasingu. Podstawowym elementem, odróżniającym definicję leasingu zgodną z MSR 17/KIMSF 4 od definicji leasingu zawartej w MSSF 16 jest koncepcja kontroli. Zgodnie z MSSF 16, umowa stanowi leasing lub zawiera element leasingu, jeżeli przenosi wszystkie prawa do kontroli wykorzystania zidentyfikowanego składnika aktywów w danym okresie, w zamian za zapłatę. Uznaje się, że kontrola występuje, jeżeli klient ma:

- prawo do zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych wynikających z użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów;
- prawo decydowania o wykorzystaniu tego składnika aktywów.

Spółka zastosuje nową definicję leasingu do wszystkich umów leasingu, zawartych lub zmienionych 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

Prawo do użytkowania składnika aktywów ujmuje się początkowo w wartości zobowiązania z tytułu leasingu, powiększonej o nierozliczone opłaty leasingowe uiszczone przed datą rozpoczęcia umowy oraz początkowe koszty bezpośrednio leasingobiorcy związane z daną umową oraz pomniejszonej o otrzymane zachęty i szacunek kosztów do poniesienia przez leasingobiorcę na koniec umowy. Prawo do użytkowania składnika aktywów amortyzuje się liniowo (przy uwzględnieniu oszacowanej wartości rezydualnej danego aktywa) i poddaje testom na utratę wartości, podobnie jak nabyte aktywa trwałe. Prawo do użytkowania aktywów jest

również aktualizowane na kolejne dni bilansowe o określone w standardzie zmiany zobowiązania z tytułu leasingu.

Z kolei zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej przyszłych płatności leasingowych w okresie trwania leasingu zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu (w przypadku braku możliwości określenia tej stopy należy określić krańcową stopę procentową leasingobiorcy). Do płatności leasingowych, które należy ująć w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu w dacie początkowego ujęcia leasingu, zalicza się: stałe opłaty oraz opłaty zmienne zależne jedynie od indeksu lub stawki, gwarantowaną wartość końcową, cenę opcji kupna oraz kary za wypowiedzenie leasingu (jeżeli umowa leasingu przewiduje opcję kupna lub kary za wypowiedzenie oraz gdy wykonanie opcji kupna lub wypowiedzenie umowy jest racjonalnie pewne). Wycena zobowiązania z tytułu leasingu nie uwzględnia zmiennych opłat leasingowych innych niż zależne jedynie od indeksu lub stawki.

Na kolejne okresy sprawozdawcze zobowiązanie wycenia się podobnie do zobowiązań finansowych, z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej, przy czym aktualizacja dyskonta następuje jedynie w szczególnych przypadkach określonych w MSSF 16.

Spółka wybrała metodę retrospektywnego zastosowania MSSF 16 z łącznym efektem pierwszego zastosowania nowego standardu ujętym jako korekta salda początkowego zysków zatrzymanych Spółki w dniu pierwszego zastosowania, tj. w dniu 1 stycznia 2019 roku, bez przekształcania danych porównawczych.

Spółka na dzień 31 grudnia 2018 roku nie miała zidentyfikowanych żadnych umów, które spełniałyby warunki ujęcia jako leasing finansowy zgodnie z MSR 17.

Spółka wyróżnia następujące typy istotnych umów, ujmowanych dotychczas jako leasingi operacyjne:

- samochody użytkowane na podstawie umów leasingu
- powierzchnia biurowa, handlowa i magazynowa użytkowana na podstawie umów najmu
- grunty użytkowane w formie prawa wieczystego użytkowania

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka była stroną umów leasingu 35 samochodów osobowych. Ujawnienia wymagane obecnie przez MSR 17, obejmujące informacje o przyszłych minimalnych płatnościach leasingowych wynikających z tych umów, zostały przedstawione w nocie 16.

Spółka dokonała również analizy pozostałych zawartych umów pod kątem spełniania przez nie definicji leasingu określonej w MSSF 16. Mimo pewnych wątpliwości związanych ze specyficzną naturą praw wieczystego użytkowania gruntów, w oparciu o literalne brzmienie paragrafu 9 MSSF 16, Spółka zdecydowała, iż począwszy od 1 stycznia 2019 roku prawa wieczystego użytkowania gruntów będą traktowane przez Spółkę jako leasing. Szczególna wątpliwość Zarządu Spółki występuje w przypadku gruntów użytkowanych wieczysto przeznaczonych pod zabudowę deweloperską, co skutkuje znacznie krótszym horyzontem faktycznego użytkowania gruntów niż przyjęty zgodnie z MSSF 16 maksymalny okres użytkowania wieczystego (w przeważającej części umów jest to rok 2089).

Na dzień wdrożenia MSSF 16, Spółka dokonała pewnych szacunków oraz zastosowała osądy, które wpływają istotnie na wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania na ten dzień. Do najważniejszych z nich należą:

- stopy dyskonta przyjęte do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu oraz
- okres trwania leasingów uwzględniający możliwość przedłużenia umowy leasingu, jak i wcześniejszego jej zakończenia (wypowiedzenia).

Ostatecznie stopa dyskonta została ustalona indywidualnie dla poszczególnych grup aktywów. Na dzień 1 stycznia 2019 roku zostały przyjęte następujące stopy dyskonta:

- umowy leasingu samochodów – stopa umów leasingu skalkulowana przez leasingodawcę
- umowy najmu powierzchni biurowej przyjęto stopę dyskontową na poziomie 5,07%. Stopa odzwierciedla wysokość średnioważonego oprocentowania zobowiązań finansowych Spółki.
- prawa wieczystego użytkowania gruntów, których pierwotny okres użytkowania kończy się w większości przypadków w 2089 roku, przyjęto stopę procentową na poziomie 7,31%. Stopa ta odzwierciedla stopę wolną od ryzyka powiększoną o aktualną marżę jaka zostałaby zapłacona przez Spółkę w przypadku zaciągnięcia przez nią długu z uwzględnieniem możliwych zabezpieczeń.

Spółka zdecydowała o zastosowaniu wyceny aktywów z tytułu prawa do użytkowania zgodnie z MSSF 16.C8(b)(ii), tj. w kwocie równiej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu. Na dzień wdrożenia Spółka skorzystała ze zwolnienia MSSF 16.C10(b). Ponadto, Spółka skorzystała z wiedzy zdobytej po fakcie w odniesieniu do określenia okresu leasingu oraz przyszłych wykupów przedmiotu leasingu. Podejście takie jest dopuszczone przez paragraf C10 e) standardu.

Poniżej przedstawiono szacunkowy wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2019 roku. W zakresie prezentacji leasingów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, Aktywa z tytułu prawa do użytkowania będą wykazywane w tych samych pozycjach, w jakich zaprezentowane zostałyby odpowiednie składniki aktywów, gdyby były własnością Spółki, tj. w rzeczowych aktywach trwałych, nieruchomościach inwestycyjnych oraz zapasach. Zobowiązania z tytułu leasingu będą natomiast prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oddzielnie od innych zobowiązań. Dodatkowo, prawa wieczystego użytkowania gruntów, z uwagi na możliwość zbycia tych praw osobom trzecim (co stanowi specyficzną ich cechę odróżniającą je od pozostałych umów leasingowych), w przypadku wystąpienia przesłanek określonych w MSSF 5, będą prezentowane w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży.

Poniżej przedstawiono szacunkowy wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2019 roku.

	1 stycznia 2019 (bez wpływu MSSF 16)	Wpływ wdrożenia MSSF 16			1 stycznia 2019 (po wdrożeniu MSSF 16)
		Najem samochodów	PWUG	Najem powierzchni biurowej	
Aktywa					
Aktywa trwale	1 098 861	691	-	7 458	1 107 010
Rzeczowe aktywa trwale	740	691	-	7 458	8 889
Środki trwale	703	691	-	7 458	8 852
Aktywa obrotowe	404 466	-	3 870	-	408 336
Zapasy	172 511		3 870		176 381
Aktywa razem	1 503 327	691	3 870	7 458	1 515 346
Kapitał własny i zobowiązania					
Kapitał własny	893 683	-	-	-	893 683
Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe	609 644	691	3 870	7 458	621 633
Kapitał własny i zobowiązania razem	1 503 327	691	3 870	7 458	1 515 346

Łączny wpływ pierwszego zastosowania nowego standardu MSSF 16 na sumę bilansową Spółki wynosi 12.019 tys. zł.

W przypadku prawa wieczystego użytkowania wartość zdyskontowanych opłat zwiększy dotychczasową wartość zapasów ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki drugostronnie zwiększając wartość zobowiązań z tytułu leasingu.

W przypadku najmu powierzchni biurowej i leasingu samochodów wartość zdyskontowanych opłat zwiększy dotychczasową wartość środków trwałych (rzeczowych aktywów trwałych) ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki drugostronnie zwiększając wartość zobowiązań z tytułu leasingu.

Zastosowanie nowego standardu będzie miało również wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz na sprawozdanie z przepływów pieniężnych.

Koszty wynikające z umów leasingowych, obecnie w przypadku leasingu operacyjnego prezentowane jako koszty usług obcych będą po zmianach prezentowane jako koszty amortyzacji i koszty odsetek, w związku z tym zmianie ulegnie wartość i struktura kosztów Spółki.

Działalność Spółki, jako leasingodawcy w zakresie podnajmu powierzchni została uznana za nieistotną, dlatego Spółka nie spodziewa się jej istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Spółka zastosowała Standard od daty jego obowiązkowego wdrożenia tj. od dnia 1 stycznia 2019 r. retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania ujętym w dniu pierwszego zastosowania.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

Spółka jest w trakcie weryfikowania wpływu pozostałych powyżej wymienionych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez spółkę na dzień bilansowy.

10. Istotne zasady rachunkowości

10.1. Środki trwałe

Środki trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania.

Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają wynik okresu sprawozdawczego 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.

W momencie likwidacji lub sprzedaży środków trwałych, wartość początkowa tych środków oraz dotychczasowe umorzenie są wyksięgowywane, a wynik likwidacji lub sprzedaży jest ujmowany w wyniku (zysku lub stracie) okresu sprawozdawczego.

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

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

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

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 okresu, 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.

10.2. Środki trwałe w budowie

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

10.3. 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,
- know-how

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

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji początkowo wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości

niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

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

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz dzień 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.

10.4. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych

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

formalnego oszacowania wartości odzyskiwalnej tj. ustala się czy bieżąca wartość księgowa danego składnika aktywów jest wyższa od wartości, jaką można uzyskać w drodze jego dalszego użytkowania lub sprzedaży. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwaną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej, Odpis ten jest ujmowany w wyniku finansowy

w innych przychodach lub kosztach finansowych. Wartość odzyskiwalna jest jedną z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartością godziwą pomniejszoną o koszty zbycia lub wartością użytkową danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

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

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

10.1. 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.

10.2. Aktywa finansowe

Spółka klasyfikuje składnik aktywów finansowych do jednej z następujących kategorii:

- Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez całkowite dochody,
- Instrumenty finansowe zabezpieczające

Klasyfikacji aktywów finansowych dokonuje się na podstawie:

- modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami finansowymi,
- wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Klasyfikacji dokonuje się na moment początkowego ujęcia aktywów. Klasyfikacja dłużnych aktywów finansowych zależy od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych (test SPPI) dla danego składnika aktywów finansowych.

Do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa klasyfikuje należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, które zdały test SPPI, pozostałe należności, lokaty oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości. Należności z tytułu dostaw i usług o terminie zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania (tj. niezawierające elementu finansowania) i nieprzekazane do faktoringu, nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej.

Do kategorii aktywów wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody kwalifikuje się:

składnik aktywów finansowych jeśli spełnione są poniższe warunki:

- jest on utrzymywany w modelu biznesowym, którego celem jest zarówno uzyskanie umownych przepływów pieniężnych z tytułu posiadanych aktywów finansowych, jak i z tytułu sprzedaży aktywów finansowych, oraz
- warunki umowne dają prawo do otrzymania w określonych datach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie kapitał i odsetki od kapitału (tzn. zdał test SPPI),

Skutki zmian wartości godziwej ujmowane są w innych całkowitych dochodach do momentu zaprzestania ujmowania składnika aktywów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, kiedy skumulowany zysk/ strata ujmowane są w sprawozdaniu z wyniku.

Niezależnie od w/w kryteriów klasyfikacji istnieje możliwość nieodwołalnego wyznaczenia składnika aktywów finansowych stanowiącego inwestycję w instrument kapitałowy do opcji wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Opcja wyboru wartości godziwej przez inne całkowite dochody nie jest dostępna dla instrumentów przeznaczonych do obrotu.

Zyski i straty, zarówno z wyceny jak i realizacji, powstające na tych aktywach ujmują się w innych całkowitych dochodach, za wyjątkiem przychodów z tytułu otrzymanych dywidend, które są ujmowane w sprawozdaniu z Do kategorii aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się wszystkie instrumenty finansowe, które nie zostały zaklasyfikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także te w przypadku których Grupa podjęła decyzję o takiej klasyfikacji w celu wyeliminowania niedopasowania księgowego.

Spółka kwalifikuje do tej kategorii pożyczki udzielone, które nie zdały testu umownych przepływów pieniężnych oraz instrumenty pochodne będące aktywami, o ile nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające.

Zyski i straty na składniku aktywów finansowych zaliczonym do wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy ujmują się w wyniku finansowym w okresie, w którym powstały.

Do instrumentów finansowych zabezpieczających klasyfikuje się aktywa i zobowiązania finansowe stanowiące instrumenty finansowe wyznaczone i spełniające wymogi rachunkowości zabezpieczeń, wyceniane w wartości godziwej uwzględniającej wszystkie komponenty dotyczące ryzyka rynkowego i ryzyka kredytowego.

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, wtedy gdy wygasły prawa do umownych przepływów pieniężnych, lub gdy nastąpił transfer aktywa tj. nastąpiło przeniesienie zasadniczo całości korzyści i ryzyk związanych z posiadanym składnikiem aktywów.

Udzielone pożyczki

Pożyczki udzielone i należności 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.

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 aktualizującego wartość należności zgodnie z modelem oczekiwanych strat kredytowych.

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.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

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

10.3. Inwestycje długoterminowe (udziały, akcje)

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

Wartość odzyskiwalna aktywów długoterminowych

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

10.4. Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości składnika aktywów finansowych na podstawie modelu utraty wartości opartego o oczekiwane straty kredytowe.

Określając przyszłą oczekiwaną utratę wartości, Spółka uwzględnia wszelkie uzasadnione i potwierdzone informacje, w tym takie, które odnoszą się do przyszłości.

Dodatkowo Spółka poddaje indywidualnej analizie należności z tytułu dostaw i usług i dokonuje odpisów aktualizujących w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty w przypadku znacznego stopnia prawdopodobieństwa ich nieściągalności.

Na moment wdrożenia MSSF 9, w związku z charakterem należności, Spółka przeanalizowała historię ujętych odpisów aktualizujących i doszła do wniosku, że zastosowanie modelu oczekiwanych strat kredytowych nie wpłynęło na wysokość zawiązywanych odpisów aktualizujących.

10.5. Leasing operacyjny

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

10.6. Rachunkowość zabezpieczeń

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

10.7. Zobowiązania finansowe

Spółka klasyfikuje składnik zobowiązań finansowych do jednej z następujących kategorii:

- Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Instrumenty finansowe zabezpieczające.

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych, pożyczek oraz papierów dłużnych

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

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

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

Zyski i straty są ujmowane w 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.

Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej

W momencie początkowego ujęcia, zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z ich uzyskaniem.

W przypadku umownego ustalenia odroczonego terminu płatności cena nabycia ujęta w sprawozdaniu finansowym na dzień zakupu odpowiada zdyskontowanej wartości przyszłych płatności. Kwota dyskonta jest ujmowana w pozycji pozostałe kapitały, pomniejsza określoną w umowie cenę nabycia.

Po początkowym ujęciu dyskonto rozliczane jest w ciężar kosztów finansowych.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

10.8. Rezerwy

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

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

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

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

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

10.9. Odprawy emerytalne

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

10.10. Kapitały własne

Na kapitały własne składają się:

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

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

10.11. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia. W praktyce, o ile nie prowadzi to do istotnych różnic, Spółka stosuje uproszczenie i przyjmuje, że kurs zamknięcia to kurs średni NBP dla danej waluty obowiązujący na koniec okresu sprawozdawczego

W ciągu roku obrotowego:

- 1) operacje sprzedaży i kupna walut oraz operacje zapłaty należności lub zobowiązań wycenia się po kursie kupna lub sprzedaży banku, z którego usług korzysta jednostka,

- 2) pozostałe operacje wycenia się po obowiązującym na dzień poprzedzający przeprowadzenie operacji średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez NBP, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów.

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
EUR	4,3000	4,1709

10.12. 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.

10.13. Przychody

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

10.13.1 Sprzedaż towarów i produktów

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

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

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

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

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

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

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

10.13.2 Sprzedaż usług**Przychody z tytułu wynajmu**

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

10.13.3 Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania, z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą oczekiwane przepływy pieniężne do wartości bilansowej brutto składnika aktywów lub zamortyzowanego kosztu zobowiązania finansowego.

10.13.4 Dywidendy

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

10.14. 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.

10.15. Podatek odroczony

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

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

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

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

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

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na koniec każdego okresu sprawozdawczego i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne

osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

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

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym.

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

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

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

10.16. 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.

10.17. 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.

10.18. 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.

10.19. Bierne rozliczenia międzyokresowe

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

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

10.20. Zysk/(strata) netto na akcję

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

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

10.21. 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.

11. Informacje dotyczące segmentów działalności

Jedyną działalnością Spółki w okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2018 roku była działalność holdingowa polegająca na świadczeniu usług holdingowych na rzecz spółek zależnych. Działalność spółki ogranicza się do terytorium Polski.

Działalność holdingowa		Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Przychody			
Przychody ze sprzedaży	12.1	89 601	21 700
Przychody z odsetek i dyskont	12.2	18 556	16 415
Przychody z dywidend	12.3	136 899	117 931
Inne przychody finansowe	12.4	2 634	26 989
Pozostałe	12.5	746	779
Przychody razem		248 436	183 814
Koszty			
Koszty działalności operacyjnej	12.5	(96 633)	(48 393)
Koszty odsetek i dyskont	12.8	(25 927)	(23 434)
Inne koszty finansowe	12.9	(4 139)	(5 250)
Pozostałe	12.10	(1 870)	(3)
Koszty razem		(128 569)	(77 080)
Zysk (strata) brutto segmentu		119 867	106 734
Aktywa i zobowiązania			
Aktywa ogółem		1 503 327	1 470 516
Zobowiązania ogółem		609 644	588 080

12. Przychody i koszty

12.1. Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Przychody ze sprzedaży usług	36 491	11 840
Przychody ze sprzedaży towarów (*)	53 110	9 860
Razem	89 601	21 700

(*) W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2018 roku Spółka dokonała sprzedaży: prawa własności nieruchomości gruntowej przy ul. Starogardzkiej w Gdańsku, prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej przy ul. Kamiennej we Wrocławiu oraz prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej przy ul. Złocieniowej w Krakowie, prawa własności nieruchomości gruntowej przy ul. Letnickiej w Gdańsku

(*) W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2017 roku Spółka dokonała sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych przy ul. Złocieniowej w Krakowie.

12.2. Przychody z odsetek i dyskont

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Przychody z tytułu odsetek bankowych	2 110	995
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	16 446	15 420
Razem	18 556	16 415

12.3. Przychody z dywidend

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Przychody z dywidend	136 899	117 931
Razem	136 899	117 931

Dywidendy otrzymane w 2018 roku:

- W dniu 28 marca 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z dnia 27 marca 2018 roku wypłacona została dywidenda w wysokości 10.182 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- W dniu 10 maja 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 7 maja 2018 roku wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 28.827 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- W dniu 25 maja 2018 roku na mocy Uchwały Wspólników LC Corp Invest XV Sp. Projekt 14 Sp.k. z dnia 22 maja 2018 roku wypłacony został zysk w łącznej wysokości 1.025 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- W dniu 25 czerwca 2018 roku na mocy Uchwały Wspólników LC Corp Invest XV Sp. Projekt 14 Sp.k. z dnia 19 czerwca 2018 roku wypłacona została zaliczka na poczet zysku za 2018 r. w łącznej wysokości 400 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- W dniu 29 marca 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 27 marca 2018 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 5.573 tys. PLN.
- W dniu 29 marca 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 27 marca 2018 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 24.290 tys. PLN.
- W dniu 29 marca 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest III Sp. z o.o. z dnia 29 marca 2018 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 2.782 tys. PLN.
- W dniu 5 lipca 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z dnia 18 czerwca 2018 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 644 tys. PLN.
- W dniach 27 i 29 września 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. z dnia 20 sierpnia 2018 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 63.176 tys. PLN.

Dywidendy otrzymane w 2017 roku:

- W dniu 27 kwietnia 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 29 marca 2017 roku wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 6.867 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- W dniu 27 kwietnia 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z dnia 29 marca 2017 roku wypłacona została dywidenda w wysokości 3.932 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- W dniu 27 kwietnia 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 31 marca 2017 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 12.868 tys. PLN.
- W dniu 20 czerwca 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 5 czerwca 2017 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 6.399 tys. PLN.
- W dniu 29 sierpnia 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. z dnia 27 lipca 2017 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 20.000 tys. PLN.
- W dniu 7 grudnia 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp.k. z dnia 29 listopada 2017 roku wypłacona została zaliczka na poczet udziału w zysku za 2017 rok na rzecz LC Corp S.A w wysokości 2.999 tys. PLN.

- W dniach 7, 8, 11, 14, 20 grudnia 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp.k. z dnia 29 listopada 2017 roku wypłacony został udział w zysku za lata ubiegłe na rzecz LC Corp S.A w wysokości 18.165 tys. PLN.
- W dniu 27 grudnia 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Kraków Zielony Złocięń Sp. o.o. z dnia 22 grudnia 2017 roku wypłacona została zaliczka na poczet dywidendy za 2017 rok na rzecz LC Corp S.A w wysokości 20.400 tys. PLN.
- W dniu 27 grudnia 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 22 grudnia 2017 roku wypłacona została zaliczka na poczet dywidendy za 2017 rok na rzecz LC Corp S.A w wysokości 23.500 tys. PLN.
- W dniu 27 grudnia 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest III Sp. z o.o. z dnia 22 grudnia 2017 roku wypłacona została zaliczka na poczet dywidendy za 2017 rok na rzecz LC Corp S.A w wysokości 2.800 tys. PLN.

12.4. Inne przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Odpis aktualizujący wartość udziałów i pożyczek (*)	2 634	26 989
Razem	2 634	26 989

(*) patrz Nota 17 i 19

12.5. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Zysk (strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	31	0
Sprzedaż usług pozostałych	92	116
Otrzymane odszkodowania	19	28
Rozwiązanie odpisów na należności	20	12
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	370	611
Inne	214	12
Razem	746	779

12.6. Koszty działalności operacyjnej

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Amortyzacja	465	501
Zużycie materiałów i energii	543	455
Usługi obce	6 585	5 514
Podatki i opłaty	282	333
Wynagrodzenia	28 104	28 227
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 461	2 800
Pozostałe koszty rodzajowe	930	733
Wartość sprzedanych produktów, produkcji w toku i towarów (*)	55 263	9 830
Razem	96 633	48 393

(*) W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2018 roku Spółka dokonała sprzedaży: prawa własności nieruchomości gruntowej przy ul. Starogardzkiej w Gdańsku, prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej przy ul. Kamiennej we Wrocławiu oraz prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej przy ul. Złocieniowej w Krakowie, prawa własności nieruchomości gruntowej przy ul. Letnickiej w Gdańsku

(*) W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2017 roku Spółka dokonała sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych przy ul. Złocieniowej w Krakowie.

12.7. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Wynagrodzenia	28 104	28 227
Koszty ubezpieczeń społecznych	3 893	2 308
Pozostałe świadczenia	568	492
Razem	32 565	31 027

12.8. Koszty odsetek i dyskont

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Odsetki od obligacji, kredytów i pożyczek	25 927	23 434
Razem	25 927	23 434

12.9. Inne koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Koszt dyskonta zobowiązania z tyt. nabycia jednostki zależnej (*)	2 759	4 067
Pozostałe	1 380	1 183
Razem	4 139	5 250

(*) Zobowiązanie opisane w Nocie 27

12.10. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Utworzenie odpisu aktualizującego wartość należności	21	2
Pozostałe koszty operacyjne	1 849	1
Razem	1 870	3

13. Podatek dochodowy

13.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	199	0
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	1 036	0
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(29)	5 825
Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	1 206	5 825

13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	119 867	106 734
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem	119 867	106 734
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	22 775	20 279
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 218	94
Przychody nie podlegające opodatkowaniu	(74)	(112)
Udział w spółkach komandytowych	1 795	316
Nieutworzone aktywo (rezerwa) z tytułu podatku odroczonego dotyczącego odpisu aktualizującego wartość udziałów zmniejszenie/(zwiększenie)	(501)	2 708
Przychody z tytułu dywidend (nieopodatkowane)	(25 740)	(19 651)
Rozliczenie dyskonta ceny nabycia akcji i odsetki za odroczenie zapłaty	930	1 385
Nieujęte/skorygowane straty podatkowe za lata ubiegłe	0	0
Pozostałe	803	806
Podatek według efektywnej stawki podatkowej 1 % (2017: 3,4%)	1 206	5 825
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w wyniku (zysku lub stracie) okresu sprawozdawczego	1 206	5 825
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0	0
	(1 206)	(5 825)

13.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Zmiany ujęte w wyniku okresu sprawozdawczego za rok	
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017	zakończony 31 grudnia 2018	zakończony 31 grudnia 2017
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Naliczone odsetki od pożyczek i lokat	(1 538)	(463)	(1 075)	2 539
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(62)	(43)	(19)	4
Udziały w spółkach komandytowych	(1 149)	(1 376)	227	(889)
Pozostałe	(208)	(185)	(23)	(27)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(2 957)	(2 067)		

Aktywa z tytułu podatku odroczonego

Udziały w spółkach komandytowych	0	0	0	0
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	1 891	2 092	(201)	741
Naliczone odsetki od pożyczek, dyskonto obligacji	3 572	3 220	352	(555)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych	0	0	0	(7 836)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	2 368	1 600	768	200
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	7 831	6 912		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			29	(5 825)
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	4 874	4 845		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	0	0		

14. Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311
	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	118 661	100 909
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	0	0
Zysk/(strata) netto	118 661	100 909
Zysk/(strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia zysku/(straty) na jedną akcję	118 661	100 909
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,27	0,23
Rozwodniony zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,27	0,23

15. Wartości niematerialne

Oprogramowanie komputerowe i inne	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Wartość netto na 1 stycznia	215	413
Zwiększenia stanu – zakup	200	185
Odpis amortyzacyjny za okres	(111)	(214)
Zmniejszenia stanu – likwidacja	0	0
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
Na dzień 31 grudnia	304	384

Na dzień 1 stycznia

Wartość brutto	2 292	2 277
Umorzenie	(2 077)	(1 864)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
Wartość netto	215	413

Na dzień 31 grudnia

Wartość brutto	2 492	2 461
Umorzenie	(2 188)	(2 077)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
Wartość netto	304	384

16. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2018	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2018	384	17	311	18	730
Zwiększenia stanu – zakup	0	0	272	19	291
Zwiększenia stanu – inne	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (sprzedaż, likwidacja)	0	0	(3)	0	(3)
Odpis amortyzacyjny za okres	(55)	(17)	(206)	0	(278)
Odpis aktualizujący	0	0	0	0	0
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018	329	0	374	37	740
Na dzień 1 stycznia 2018					
Wartość brutto	559	762	1 974	18	3 313
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(175)	(745)	(1 663)	0	(2 583)
Wartość netto	384	17	311	18	730
Na dzień 31 grudnia 2018					
Wartość brutto	559	673	1 906	37	3 175
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(232)	(673)	(1 530)	0	(2 435)
Wartość netto	327	0	376	37	740
Rok zakończony 31 grudnia 2017					
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2017	381	73	275	13	742
Zwiększenia stanu – zakup	56	0	214	5	275
Zwiększenia stanu – inne	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (sprzedaż, likwidacja)	0	0	0	0	0
Odpis amortyzacyjny za okres	(53)	(56)	(178)	0	(287)
Odpis aktualizujący	0	0	0	0	0
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2017	384	17	311	18	730

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach złotych)

Na dzień 1 stycznia 2017

Wartość brutto	502	762	1 766	13	3 043
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(123)	(688)	(1 490)	0	(2 301)
Wartość netto	379	74	276	13	742

Na dzień 31 grudnia 2017

Wartość brutto	559	762	1 974	18	3 313
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(175)	(745)	(1 663)	0	(2 583)
Wartość netto	384	17	311	18	730

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na 31 grudnia 2017 roku żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka była stroną umów leasingu 35 samochodów, które zakwalifikowane zostały jako leasing operacyjny. Wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej opisany został w Nocie 9.

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

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
do 1 roku	313	310
powyżej 1 roku do 5 lat	378	568
powyżej 5 lat	0	0
RAZEM	691	878

Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów najmu powierzchni biurowej i handlowej, dla których Spółka jest leasingobiorcą przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2018
do 1 roku	2 317
powyżej 1 roku do 5 lat	5 041
powyżej 5 lat	100
RAZEM	7 458

Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów prawa wieczystego użytkowania gruntów (przy założeniu maksymalnego okresu użytkowania wieczystego), dla których Spółka jest leasingobiorcą przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2018
do 1 roku	274
powyżej 1 roku do 5 lat	916
powyżej 5 lat	2 680
RAZEM	3 870

17. Inwestycje długoterminowe

Akcje i udziały

Na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 Spółka posiadała następujące akcje i udziały w spółkach:

Nazwa spółki	Siedziba	31 grudnia 2018		31 grudnia 2017	
		Wartość bilansowa w tys. zł	Udział w kapitale	Wartość bilansowa w tys. zł	Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	128 652	100%	128 652	100%
Sky Tower S.A.	Wrocław	231 198	100%	231 198	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Wrocław	46 367	100% (pośrednio i bezpośrednio)	46 366	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	29 963	100%	29 963	100%
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	1	100% (pośrednio i bezpośrednio)	1	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	91 788	100%	91 788	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	10 308	100%	10 308	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	12 234	100%	12 234	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	20 500	100%	13 500	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	17 096	100%	17 096	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	19 500	100%	19 500	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	85 935	100%	85 935	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	40 582	100%	40 582	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	305	100%	305	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp.k. (a)	Wrocław	49	100% (pośrednio i bezpośrednio)	5 049	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	91 855	100% (pośrednio i bezpośrednio)	91 855	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A. (b)	Wrocław	160	100% (pośrednio i bezpośrednio)	0	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k	Wrocław	85 915	100% (pośrednio i bezpośrednio)	85 915	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k	Wrocław	42 710	100% (pośrednio i bezpośrednio)	42 710	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji (c)	Wrocław	180	100%	5	100%
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A. (d)	Wrocław	0	-	145	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o.	Wrocław	50	100%	50	100%
LC Corp Invest XX Sp. z o.o. (e)	Wrocław	15 505	100%	5	100%
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	Wrocław	50	100%	50	100%
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o.	Wrocław	50	100%	50	100%
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.	Wrocław	14 550	100%	50	100%
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k (h)	Wrocław	348	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-	-

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k (i)	Wrocław	54	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-	-
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 5 Sp.k. (j)	Wrocław	8	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-	-
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 12 Sp.k. (k)	Wrocław	2	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-	-
Odpis aktualizujący wartość udziałów		(39 649)		(44 217)	
Razem		946 281		909 110	

- (a) W dniu 20 czerwca 2018 roku wskutek zmiany umowy spółki LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 14 sp. k. obniżona została wysokość wkładu LC Corp S.A. z kwoty 5.049 tys. zł do kwoty 49 tys. zł. a kwota obniżenia wkładu została wypłacona LC Corp S.A..
- (b) W dniu 25 czerwca 2018 roku LC Corp S.A. dokonał wpłaty 495,00 zł tytułem nabycia akcji spółki LC Corp Invest XV sp. z o.o. Finance SKA, na mocy umowy sprzedaży z dnia 20 czerwca 2018 roku.
W dniu 27 czerwca 2018 roku LC Corp S.A. dokonał wpłaty 160.000,00 zł tytułem podwyższenia kapitału na mocy Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 20 czerwca 2018 roku
- (c) W dniu 26 kwietnia 2018 roku LC Corp S.A. dokonał wpłaty 175.000,00 zł tytułem opłacenia podwyższenia kapitału w spółce LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 24 kwietnia 2018 roku. W dniu 29 czerwca 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników otwarta została likwidacja spółki
- (d) W dniu 23 maja 2018 roku LC Corp S.A. dokonał wpłaty 70.000,00 zł tytułem opłacenia podwyższenia wkładu w spółce LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate SKA na mocy Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 maja 2018 roku. W dniu 25 października 2018 r. nastąpiło przekształcenie spółki w spółkę LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji Real Estate Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, a następnie w dniu 4 grudnia 2018 r. nastąpiło jej nielikwidacyjne rozwiązanie, wskutek którego spółka w dniu 28 grudnia 2018 r. została wykreślona z KRS.
- (e) W dniu 10 maja 2018 roku LC Corp S.A. dokonał wpłaty 6.500.000,00 zł tytułem objęcia udziałów w podwyższonym kapitale spółki dokonany na mocy Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 10 maja 2018 roku. W dniu 25 lipca 2018 r. LC Corp S.A. dokonał wpłaty 9.000.000,00 zł tytułem objęcia udziałów w podwyższonym kapitale spółki dokonany na mocy Uchwały uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 20 lipca 2018 r.
- (f) W dniu 25 lipca 2018 r. Corp S.A. dokonał wpłaty 7.000.000,00 zł tytułem objęcia udziałów w podwyższonym kapitale spółki dokonany na mocy Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 20 lipca 2018r.
- (g) W dniu 25 lipca września 2018 r. Corp S.A. dokonał wpłaty 14.500.000,00 zł tytułem objęcia udziałów w podwyższonym kapitale spółki dokonany na mocy Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 17 września 2018r.
- (h) W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od Kraków Zielony Złocięń Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. stając się jednocześnie jej komandytariuszem. W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od LC Corp Invest XII Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. stając się jednocześnie jej jedynym komandytariuszem.
- (i) W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od Kraków Zielony Złocięń Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. stając się jednocześnie jej jedynym komandytariuszem. W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od Kraków Zielony Złocięń Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. stając się jednocześnie jej komandytariuszem.
- (j) W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od LC Corp Invest X Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. stając się jednocześnie jej jedynym komandytariuszem.

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach złotych)

- (k) W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od LC Corp Invest VIII Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. stając się jednocześnie jej komandytariuszem. W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od LC Corp Invest IX Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. stając się jednocześnie jej jedynym komandytariuszem.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Zarząd dokonał aktualizacji odpisów aktualizujących wartość udziałów do wartości odzyskiwanej. Łączna wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosła 41.368 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 roku 44.217 tys. zł)

Poniższa tabela przedstawia zmiany odpisów aktualizujących wartość udziałów w poszczególnych spółkach:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Wykorzysta nie	Rozwiązanie	Utworzenie	Rok zakończony 31 grudnia 2017
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	(5 320)			-	(5 320)
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	(5 947)			(5 947)	-
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	(7 821)		9 208		(17 029)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments SKA	(21 868)				(21 868)
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o.	(50)			(50)	-
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	(42)			(42)	-
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o.	(29)			(29)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	(160)			(160)	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji	(131)			(131)	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Re Sp. z o.o.	-	215		(215)	-
	(41 368)	215	9 208	(6 574)	(44 217)

Zmiany utworzonych odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych w okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2018 roku oraz wynikają głównie z aktualizacji planów dotyczących realizowanych inwestycji deweloperskich przez te spółki.

Wartość utworzonego/rozwiązanego odpisu Spółka ujmuje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Inne przychody finansowe”/ „Inne koszty finansowe”.

Wartość odzyskiwalna inwestycji odpowiada ich wartości użytkowej. W testach przeprowadzonych za rok 2018 przyjęto stopę dyskonta na poziomie 10,4% (w 2017 roku: 10,4%).

18. Pożyczki i należności długoterminowe

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Pożyczki długoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	148 095	170 612
Kaucje długoterminowe	286	0
Razem	148 381	170 612

Spółka udzielała swoim spółkom zależnym w ciągu roku pożyczek opartych na oprocentowaniu zmiennym uzależnionym od stawki referencyjnej WIBOR 1M lub 6M powiększonej o marżę, z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji.

19. Krótkoterminowe aktywa finansowe

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Pożyczki krótkoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	90 724	127 348
Razem	90 724	127 348

20. Świadczenia pracownicze

Programy akcji pracowniczych

W 2018 roku i w 2017 roku Spółka nie prowadziła programu akcji pracowniczych.

21. Zapasy

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Towary i produkcja w toku	161 170	126 805
Produkty gotowe	0	0
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0	0
Wpłaty na poczet zakupu gruntów	11 341	0
Zapasy ogółem	172 511	126 805

Zmiana w pozycji Zapasów w okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2018 roku jest głównie wynikiem:

- zakupu nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Granitowej we Wrocławiu, przy ul. Letnickiej w Gdańsku, przy ul. Centralnej w Krakowie, przy ul. Siennickiej w Warszawie, przy ul. Orawskiej we Wrocławiu, przeznaczonych na realizację inwestycji deweloperskich,
- wpłat dokonanych na poczet zakupów gruntów;
- sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej przy ul. Starogardzkiej w Gdańsku, prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej przy ul. Kamiennej we Wrocławiu, prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej przy ul. Złocieniowej w Krakowie, prawa własności nieruchomości gruntowej przy ul. Letnickiej w Gdańsku.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 1 212 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku w zapasach nie było skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego.

Część zapasów jest przedmiotem zabezpieczenia kredytu bankowego udzielonego przez Getin Noble Bank S.A. w postaci hipoteki umownej oraz innych zabezpieczeń (patrz Nota 34.4).

22. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Należności z tytułu dostaw i usług	9 064	1 399
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	12 173	3 249
Pozostałe należności od osób trzecich	10	302
Należności ogółem (netto)	21 247	4 950
Korekta o przychody przyszłych okresów	0	0
Odpis aktualizujący należności	(47)	(46)
Należności brutto	21 295	4 996

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Na początek okresu	46	56
Zwiększenie	1	2
Wykorzystanie	0	0
Rozwiązanie	0	(12)
Na koniec okresu	47	46

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 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 2018 roku	9 064	8 690	365	4	3	2
31 grudnia 2017 roku	1 399	1 364	11	18	6	-

23. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Długoterminowe	0	0
Rozliczenia kosztów kredytu	0	122
Ubezpieczenia	112	104
Rozliczenia audytów nieruchomości	351	0
Inne (prenumeraty, abonamenty)	251	235
Krótkoterminowe	714	461

24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Środki pieniężne w banku i w kasie	940	125 271
Lokaty krótkoterminowe	118 090	0
	119 030	125 271

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

25. Kapitały

25.1. Kapitał podstawowy

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 złoty każda	500	500
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 złoty każda	113 700	113 700
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 453	1 453
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 472	1 472
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda	32 000	32 000
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda	102 000	102 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000	80 000
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433	58 433
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000	57 000
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 1 złotych każda	1 000	1 000
	447 558	447 558

Wartość nominalna akcji

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

Prawa akcjonariuszy

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

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zgodnie z informacjami posiadanymi przez emitenta

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne poprzez Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny i Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny	81.530.228	81.530.228	18,22 %	18,22 %
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	77.195.648	77.195.648	17,25 %	17,25 %
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	52.121.000	52.121.000	11,65%	11,65%
MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny ¹⁾	34 528 295	34 528 295	7,71%	7,71%
Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny	28.546.601	28.546.601	6,38 %	6,38 %

¹⁾ W dniu 7 marca 2019 r. MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny poinformował iż w dniu 27 lutego 2019 r. stanu posiadania akcji Emitenta powyżej progu 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta. Przed zmianą udziału MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny 19.528.295 sztuk akcji, co stanowiło 4,36% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta oraz 4,36% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, a w wyniku nabycia akcji na dzień 27 lutego 2019 r. posiadał 34.528.295 sztuk akcji, co stanowi 7,71% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta oraz 7,71% udziału w kapitale zakładowym Emitenta

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	26.543.080	26.543.080	5,93 %	5,93 %

25.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosi 324.396 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosił 330.901 tys. zł.

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

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2017 roku uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętą dnia 27 kwietnia 2017 roku ze środków zgromadzonych na kapitale zapasowym dokonano wypłaty dywidendy w wysokości 111 tys. zł.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2018 roku uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętą dnia 27 czerwca 2018 roku ze środków zgromadzonych na kapitale zapasowym dokonano wypłaty dywidendy w wysokości 6.505 tys. zł

25.3. Pozostałe kapitały rezerwowe

Na dzień 31 grudnia 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku pozostałe kapitały rezerwowe nie występują.

25.4. Pozostałe kapitały

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku pozostałe kapitały wynoszą 3.068 tys. zł i zostały utworzone w wyniku wyceny wartości godziwej opcji menadżerskich w 2007 roku w kwocie 3.108 tys. zł oraz pomniejszone o kwotę 40 tys. zł z rozliczenia połączenia w dniu 17 listopada 2011 roku ze spółką LC Corp Invest Sp. z o.o.

26. Zobowiązania finansowe

Długoterminowe	Termin spłaty	Stopa procentowa	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Kredyt bankowy w PLN (cz.długoterminowa) (a)	15-12-18	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy w PLN (cz.długoterminowa) (b)	20-12-19	Wibor 1M+marża	-	-
Program obligacji (c)	-	Wibor 6M+marża	-	-
Program obligacji (d)	06-06-19	Wibor 6M+marża	-	49 858
Program obligacji (e)	20-03-20	Wibor 6M+marża	64 888	64 796
Program obligacji (f) (*)	10-05-21	Wibor 6M+marża	84 825	84 750
Program obligacji (g) (*)	10-05-21	Wibor 6M+marża	14 982	14 975
Program obligacji (h) (**)	06-10-21	Wibor 6M+marża	24 965	24 953
Program obligacji (i) (**)	06-10-21	Wibor 6M+marża	14 941	14 920
Program obligacji (j)	05-06-22	Wibor 6M+marża	49 676	49 582
Program obligacji (k)	28-02-22	Wibor 6M+marża	44 729	-
Program obligacji (l)	19-10-20	Wibor 6M+marża	33 685	-
Program obligacji (m)	19-10-22	Wibor 3M+marża	65 404	-
Weksle inwestycyjne (n)	30-11-19	Wibor 1M z 18.01.2011+marża	-	8 254
Weksle inwestycyjne (o)	30-11-19	IRS 2Y z 08.03.2012 +marża	-	-
Weksle inwestycyjne (p)	09-12-19	Wibor 1M z 07.12.2010 +marża	-	41 388
			398 095	353 476

Krótkoterminowe	Termin spłaty		31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Kredyt bankowy w PLN (cz.krótkoterminowa) (a)	15-12-18	Wibor 1M+marża	-	50 089
Kredyt bankowy w PLN (cz.krótkoterminowa) (b)	20-12-19	Wibor 1M+marża	33 197	38 092
Program Obligacji (c)	30-10-18	Wibor 6M+marża	-	50 328
Program Obligacji (d)	06-06-19	Wibor 6M+marża	50 132	164
Program Obligacji (e)	20-03-19	Wibor 6M+marża	930	963
Program obligacji (f) (*)	10-05-19	Wibor 6M+marża	619	618
Program obligacji (g) (*)	10-05-19	Wibor 6M+marża	109	108
Program obligacji (h) (**)	06-04-19	Wibor 6M+marża	310	309
Program obligacji (i) (**)	06-04-19	Wibor 6M+marża	184	183
Program obligacji (j)	05-06-19	Wibor 6M+marża	171	176
Program obligacji (k)	28-02-19	Wibor 6M+marża	760	-
Program obligacji (l)	19-04-19	Wibor 6M+marża	308	-
7Program obligacji (m)	21-01-19	Wibor 3M+marża	725	-
Weksle inwestycyjne (n)	-	Wibor 1M z 18.01.2011+marża	-	1 356
Weksle inwestycyjne (o)	30-11-19	IRS 2Y z 08.03.2012 +marża	5 813	-
Weksle inwestycyjne (p)	09-12-19	Wibor 1M z 07.12.2010 +marża	43 316	-
Kredyt GB w rachunku bieżącym (q)	-		--	--
			136 574	142 386

(*) W dniu 23 grudnia 2016 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst serii obligacji wyemitowanej 19 sierpnia 2016 (g) z serią wyemitowaną w dniu 10 maja 2016 r (f)

(**) W dniu 25 kwietnia 2017 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst serii wyemitowanej 27 października 2016 (i) obligacji z serią wyemitowaną w dniu 6 października 2016 r.(h)

- (a) Kredyt bankowy zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 29 kwietnia 2014 roku, uruchomiony w dniu 30 kwietnia 2014 roku. W dniu 22 czerwca 2018 roku spółka podpisała aneks zmieniający termin spłaty na 15 grudnia 2018 roku. W dniu 17 grudnia 2018 kredyt został spłacony.
- (b) 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 dniu 19 października 2018 r. została dokonana częściowa spłata kredytu. Kwota spłaty wyniosła 4.800.000 zł.
- (c) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 31 października 2013 r. 500 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 100 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 30 października 2018 r.
- (d) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 6 czerwca 2014 r. 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 czerwca 2019 r.
- (e) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 20 marca 2015 r. 65.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 65.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 20 marca 2020 r.
- (f) 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. (dawniej: BRE Bank 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.
- (g) 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. (dawniej: BRE Bank 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.
- (h) 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. (dawniej: BRE Bank 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.
- (i) 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. (dawniej: BRE Bank 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.
- (j) 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.

- (k) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 28 lutego 2018 r. 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 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 28 lutego 2022 r.
- (l) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 r. 34.000 sztuk niezabezpieczonych 2-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 34.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 października 2020 r.
- (m) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 r. 66.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 66.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 października 2022 r.
- (n) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 20 stycznia 2011 roku dziesięciu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A. W dniu 29 maja 2013 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli z dnia 28 czerwca 2013 roku na dzień 30 czerwca 2015 roku. W dniu 29 czerwca 2015 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli z dnia 30 czerwca 2015 roku na dzień 29 czerwca 2018 roku.
- (o) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 marca 2012 roku siedmiu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 2.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A. W dniu 31 stycznia 2014 roku zmieniono aneksem termin wykupu weksli z dnia 31 stycznia 2014 roku na dzień 31 stycznia 2017 roku. W dniu 30 stycznia 2017 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli z dnia 31 stycznia 2017 roku na dzień 30 listopada 2017 roku. W dniu 30 listopada 2017 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli z dnia 30 listopada 2017 roku na dzień 30 listopada 2019 roku
- (p) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 grudnia 2010 roku trzydziestu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. W dniu 9 grudnia 2013 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli z dnia 9 grudnia 2013 roku na dzień 9 grudnia 2016 roku. W dniu 28 listopada 2016 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli na dzień 9 grudnia 2019 roku
- (q) 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. W dniu 20 czerwca 2018 r. Spółka złożyła dyspozycję zamknięcia umowy kredytu.

Średnie ważone oprocentowanie kredytów, obligacji oraz weksli inwestycyjnych w okresie zakończonym 31 grudnia 2018 roku wyniosło 5,1%. Średnie ważone oprocentowanie kredytów, obligacji oraz weksli inwestycyjnych w roku 2017 wyniosło 5,2%.

26.1. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2018 roku dokonane zostały następujące emisje obligacji i wykupy weksli:

- W dniu 28 lutego 2018 r. nastąpiła 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. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 28 lutego 2022 r.
- w dniu 19 października 2018 r. nastąpiła emisja 34.000 sztuk niezabezpieczonych 2-letnich obligacji o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 34.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z dnia 2 października 2018 r., z datą wykupu na dzień 19 października 2020 r.

- W dniu 19 października 2018 r. nastąpiła emisja 66.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 66.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z dnia 2 października 2018 r., z datą wykupu na dzień 19 października 2022 r.
- W dniu 19 kwietnia 2018 roku spółka LC Corp S.A. dokonała wykupu jednego weksla inwestycyjnego w kwocie 1.000 tys. zł wyemitowanego w dniu 20 stycznia 2011 roku i objętego przez spółkę Arkady Wrocławskie S.A
- W dniu 24 kwietnia 2018 roku spółka LC Corp S.A. dokonała wykupu jednego weksla inwestycyjnego w kwocie 2.000 tys. zł wyemitowanych w dniu 09 marca 2012 roku i objętego przez spółkę Arkady Wrocławskie S.A
- W dniu 30 października 2018 r. nastąpił wykup 500 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 100 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN

26.2. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2018 roku dokonane zostały następujące spłaty zaciągniętych przez Spółkę kredytów:

- W dniu 20 czerwca 2018 roku Spółka złożyła dyspozycję zamknięcia umowy rachunku kredytu odnawialnego do kwoty 25 mln PLN zaciągniętego na podstawie umowy zawartej w dniu 21 grudnia 2016 w Getin Noble Bank S.A. z pierwotnym terminem spłaty do 31 grudnia 2018 roku. W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 roku Spółka nie dokonała żadnych uruchomień i spłat tego kredytu.
- W dniu 19 października 2018 roku dokonana została częściowa spłata kredytu zaciągniętego w PLN na podstawie umowy zawartej w dniu 18 czerwca 2014 roku w Getin Noble Bank S.A. Kwota spłaty wyniosła 4.800.000 zł.
- W dniu 17 grudnia 2018 roku nastąpiła całkowita spłata kredytu zaciągniętego w PLN na podstawie umowy zawartej w dniu 29 kwietnia 2014 roku w Getin Noble Bank S.A.

27. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej

W związku z odroczonym terminem płatności ceny nabycia akcji spółki Sky Tower S.A (na podstawie umowy z 6 grudnia 2013 roku) zobowiązanie z tego tytułu podlega dyskontowaniu.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku wartość zobowiązania pozostałego do spłaty wynosi 40.400 tys. zł, a kwota dyskonta do rozliczenia 1.404 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 roku 4.163 tys. zł).

Termin wymagalności zobowiązania przypada na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na 31 grudnia 2017 roku zdyskontowane zobowiązania zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Długoterminowe	-	37 641
Krótkoterminowe	38 996	38 996
Razem	38 996	76 637

28. Rezerwy

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

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Na sprawy sądowe</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	19	-	370	389
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	-	(370)	(370)
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	19	-	0	19
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2018r.	-	-	-	-
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 r.	19	-	-	19
Na dzień 1 stycznia 2017 roku	19	-	370	389
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2017 roku	19	-	370	389
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2017 roku	-	-	370	370
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2017 roku	19	-	-	19

29. Zobowiązania

29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	25 121	3 171
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	995	905
Inne zobowiązania	175	145
	26 291	4 221

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

29.2. Zobowiązania warunkowe

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 34.4 Spółka nie posiada innych istotnych takich zobowiązań, które nie zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

29.3. Zobowiązania inwestycyjne

W 2019 roku Spółka planuje ponieść nakłady na zakup gruntów i realizację projektów inwestycyjnych (mieszkaniowych) w wysokości ok. 191,4 mln złotych.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka jest stroną przedwstępnych umów związanych z zakupem nieruchomości (Nota 21)

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie planuje ponieść znaczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i nie posiada żadnych istotnych zobowiązań umownych, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

29.4. Sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nie toczyły się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności LC Corp S.A., których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej Spółki. Spółka jest stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na jej działalność lub kondycję finansową. Każda sprawa rozpatrywana jest indywidualnie pod kątem jej istotności dla spółki.

30. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Długoterminowe	0	0
Rozliczenie międzyokresowe kosztów wynagrodzeń	6 994	9 782
Rozliczenie międzyokresowe kosztów audytu	57	67
Rozliczenie międzyokresowe kosztów naliczonych ekwiwalentów urlopowych	883	683
Pozostałe	1 735	59
Krótkoterminowe	9 669	10 591
Przychody przyszłych okresów pozostałe	0	380
Przychody przyszłych okresów	0	380
Razem bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	9 669	10 971

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach złotych)

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku:

Podmiot powiązany		Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Jednostki zależne									
Arkady Wrocławskie S.A.	2018	1 326	2 402	572	1	-	5 813	-	415
Sky Tower S.A.	2018	1 523	-	656	-	-	-	-	-
Warszawa Przykopowa Sp. z o.o.	2018	1 746	851	367	-	-	43 316	63 176	1 928
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	2018	7 406	-	951	-	33 425	-	29 223	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2018	101	-	7	-	120 428	-	13 399	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	2018	18	120	6	10	-	-	-	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	2018	720	-	256	-	11 196	-	3 159	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	2018	603	-	39	-	19 540	-	11 092	-
LC Corp Invest VIII Sp.z o.o	2018	1 679	-	394	-	7 156	-	143	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	2018	580	-	53	-	-	-	-	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o	2018	2 398	-	593	-	-	-	5 573	-
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	2018	61	-	4	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	2018	2 078	-	330	-	-	-	24 290	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	2018	265	-	3	-	-	-	644	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 1 Sp.k	2018	1 248	-	82	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	2018	2 653	120	719	10	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 3 Sp.k	2018	946	-	36	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	2018	1 894	-	476	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 5 Sp.k	2018	1 093	-	85	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k	2018	1 897	-	243	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	2018	1 051	-	28	-	-	-	-	-

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k	2018	726	-	22	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 9 Sp.k	2018	1 814	-	407	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 10 Sp.k	2018	1 962	-	456	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 11 Sp.k	2018	2 090	-	722	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 12 Sp.k.	2018	35	-	5	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 14 Sp.k.	2018	711	-	102	-	-	-	1 425	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Finance S.K.A.	2018	41	-	2	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A.	2018	31	120	3	10	-	-	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	2018	42	-	2	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	2018	50	-	2	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	2018	1 312	-	343	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k	2018	928	-	200	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 22 Sp.k	2018	707	-	266	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.	2018	48	-	8	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	2018	52	-	13	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o.	2018	98	-	11	-	2 230	-	113	-
LC Corp Invest XX Sp. z o.o.	2018	25 417	-	827	-	20 515	-	419	-
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.	2018	194	-	13	-	10 488	-	502	-
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	2018	39	-	8	-	321	-	8	-
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o.	2018	21	-	2	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.	2018	20 386	-	24	-	14 099	-	180	-

Dodatkowo w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. Spółka dokonała wpłat na kapitały swoich spółek zależnych, a także dokonała wycofania wkładu ze spółki zależnej, nie wykazane w tabeli powyżej, a opisane w Nocie 5 i 17.

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach złotych)

Podmiot powiązany		Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze									
LC Corp B.V (*)	2017	-	-	-	80 800	-	-	-	-
Leszek Czarniecki	2017	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne									
	2017								
Arkady Wrocławskie S.A.		887	1 968	381	18	-	9 626	-	1 300
Sky Tower S.A.	2017	762	-	91	-	-	-	-	-
Warszawa Przykopowa Sp. z o.o.	2017	1 219	827	172	-	-	41 388	20 000	1 843
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	2017	10 266	-	42	-	-	-	27 267	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2017	56	-	5	-	269 553	-	15 005	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	2017	68	120	6	10	-	-	-	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	2017	109	-	9	-	-	-	2 932	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	2017	255	-	9	-	18 568	-	4 471	-
LC Corp Invest VIII Sp.z o.o.	2017	522	-	61	-	-	-	-	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	2017	92	-	9	-	-	-	-	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o.	2017	739	-	80	-	-	-	6 399	-
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	2017	14	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	2017	679	-	72	-	-	-	36 369	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	2017	14	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 1 Sp.k	2017	363	-	21	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	2017	934	120	81	10	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 3 Sp.k	2017	279	-	27	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	2017	498	-	43	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 5 Sp.k	2017	639	-	50	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k	2017	542	-	44	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	2017	115	-	9	-	-	-	-	-

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k	2017	112	-	9	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 9 Sp.k	2017	633	-	47	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 10 Sp.k	2017	715	-	95	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 11 Sp.k	2017	2 261	-	87	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 12 Sp.k.	2017	14	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 14 Sp.k.	2017	404	44	12	-	-	-	21 164	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Finance S.K.A.	2017	14	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A.	2017	68	120	6	10	-	-	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	2017	14	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	2017	14	-	6	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	2017	522	-	69	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k	2017	413	-	52	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 22 Sp.k	2017	255	-	38	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.	2017	14	-	6	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	2017	14	-	6	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o.	2017	12	-	1	-	2 066	-	19	-
LC Corp Invest XX Sp. z o.o.	2017	4	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.	2017	4	-	1	-	9 703	-	53	-
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	2017	3	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o.	2017	3	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.	2017	3	-	1	-	-	-	-	-

Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy (*)

LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.	2017	5	-	3	-	-	-	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	2017	12	6	-	-	-	-	-	-
Getin Noble Bank S.A.	2017	-	5	-	-	-	113 601	912	3 833
Idea Bank S.A.	2017	-	-	-	-	-	15 683	-	595
Idea Leasing S.A.	2017	32	297	-	54	-	-	-	-
Noble Securities S.A.	2017	-	23	-	-	-	-	-	-
Idea Fleet S. A.	2017	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) w związku ze zmianą głównego akcjonariusza we wrześniu 2017 roku, wykazane pomioty na dzień 31 12 2017 roku nie były podmiotami powiązanymi dla Spółki. Transakcje wykazane w tabeli dotyczą danych do dnia 30 września 2017 roku. Dodatkowo w roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. Spółka dokonała wpłat na kapitały swoich spółek zależnych, nie wykazane w tabeli powyżej, a opisane w Nocie 5 i 17.

31.1. Jednostka dominująca dla Spółki

Do dnia 15 września 2017 roku podmiotem dominującym spółki LC Corp S.A. była spółka LC Corp B.V., 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 LC Corp S.A. i przestał być jej podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Leszek Czarnecki

Do dnia 15 września 2017 roku Leszek Czarnecki był właścicielem bezpośrednio 3,27% akcji LC Corp S.A. i jednocześnie właścicielem 100% akcji spółki LC Corp B.V, która posiada 47,97% akcji LC Corp S.A.

LC Corp B.V.

W dniu 6 grudnia 2013 roku spółka LC Corp S.A. nabyła od spółki LC Corp B.V. za cenę 259 mln zł płatną w ratach do 31 grudnia 2019 roku 100% akcji spółki Sky Tower S.A., stając się jedynym akcjonariuszem tej spółki. W związku z odroczeniem płatności cena nabycia ujęta w sprawozdaniu finansowym na dzień zakupu została zdyskontowana, a kwota dyskonta w wysokości 27.802 tys. zł została uwzględniona w koszcie inwestycji oraz w wartości zobowiązania przypadającego do zapłaty z tytułu nabycia tych akcji. W 2018 roku Spółka dokonała spłaty kolejnej raty z tytułu nabycia akcji Sky Tower S.A. w kwocie 40.400 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2018 roku pozostała kwota do spłaty wynosi 40.400 tys. zł, zaś dyskonto do rozliczenia pozostałe na ten dzień wynosiło 1.404 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku brak jest podmiotu dominującego wobec Spółki.

31.2. Wyplata dywidendy przez LC Corp S.A.

W dniu 27 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie LC Corp S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- a) Wysokość dywidendy: 107.413.994,64 zł
- b) Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,24 zł
- c) Liczba akcji objętych dywidendą: 447.558.311 akcje
- d) Dzień dywidendy: 23 lipca 2018 r.
- e) Termin wypłaty dywidendy: 31 lipca 2018 r.

Zgodnie z postanowieniami tej uchwały w dniu 31 lipca 2018 r. spółka LC Corp S.A. dokonała wypłaty dywidendy.

31.3. Wyplata dywidendy przez spółki zależne

Wypłaty dywidendy przez spółki zależne na rzecz LC Corp S.A. dokonane w 2018 roku opisane zostały w Nocie 12.3.

31.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	4 228	5 466
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej za wyjątkiem Zarządu i Rady Nadzorczej	4 228	5 466

31.5. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Zarząd - wynagrodzenia	14 757	13 603
Zarząd - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Rada Nadzorcza - wynagrodzenia	670	230
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Razem	15 427	13 833

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

2018 rok:

Umowa z firmą Deloitte Audyt Sp. z o.o. Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2018 została zawarta w dniu 27 lipca 2018 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 103 tys. zł.

Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2018 została zawarta w dniu 27 lipca 2018 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 60 tys. zł.

2017 rok:

Umowa z firmą Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 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.

33. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą obligacje, weksle inwestycyjne, kredyty oraz pożyczki. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na finansowanie inwestycji w spółkach zależnych. Przejściowe nadwyżki finansowe Spółka deponuje w bankach jako lokaty krótkoterminowe. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko kredytowe oraz ryzyko związane z płynnością. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

33.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany stopy procentowej kredytów i obligacji w PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku przedstawiono w tabeli poniżej:

	Wzrost/ spadek stopy procentowej	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2018 roku	+ 1%	(2 522)	(2 522)
	- 1%	2 522	2 522
31 grudnia 2017 roku	+ 1%	(3 598)	(3 598)
	- 1%	3 598	3 598

33.2. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe oraz istotne jego koncentracje wynikają głównie z pożyczek udzielanych spółkom Grupy. Ryzyko to uzależnione jest w dużej mierze od kondycji finansowej tych spółek celowych, jednakże, dzięki prowadzonemu nadzorowi nad spółkami Grupy oraz dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. W prezentowanym okresie sprawozdawczym ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami nie uległo istotnej zmianie. Aktywa finansowe z tytułu udzielonych pożyczek nie zostały objęte utratą wartości w żadnym z prezentowanych okresów. Wartość udzielonych przez Spółkę pożyczek na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosła 239.108 tys. PLN. Pożyczki udzielone mogą zostać zabezpieczone na żądanie Spółki wekslem in blanco.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku należności z tytułu dostaw i usług wynosiły 9.064 tys. złotych netto a analizę wymagalności tych należności przedstawiono w Nocie 22. Spółka na bieżąco monitoruje stan należności, w związku z czym ryzyko wystąpienia nieściągalnych należności jest nieznaczne.

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

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

33.3. Ryzyko związane z płynnością

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

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

Zarządzanie płynnością odbywa się m.in. poprzez:

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

W Nocie 26 przedstawiono zobowiązania finansowe z tytułu obligacji i weksli wyemitowanych przez Spółkę oraz zaciągniętych kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2018 oraz 31 grudnia 2017 roku z datami zapadalności.

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku według daty zapadalności na podstawie niezdyktowanych płatności wynikających z zawartych umów.

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach złotych)

31 grudnia 2018 roku

Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Weksle inwestycyjne	49 129						49 129
	49 129	-	-	-	-	-	49 129

Oprocentowanie zmienne [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe w PLN	54 311	99 000	140 000	161 000	-	-	454 311
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	33 197		-				33 197
	87 508	99 000	140 000	161 000	-	-	487 508

Nieoprocentowane [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	40 400	-	-	-	-	-	40 400
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26 291	-	-	-	-	-	26 291
	66 691	-	-	-	-	-	66 691

31 grudnia 2017 roku

Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Weksle inwestycyjne	1 356	8 254	41 388	-	-	-	50 998
	1 356	8 254	41 388	-	-	-	50 998

Oprocentowanie zmienne [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe w PLN	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
	141 328	50 000	65 000	140 000	50 000	-	446 328

Nieoprocentowane [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	40 400	40 400	-	-	-	-	80 800
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 221	-	-	-	-	-	4 221
	44 621	40 400	-	-	-	-	85 021

34. Instrumenty finansowe

34.1. Wartości godziwe

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe wszystkich instrumentów finansowych Spółki, które wykazane zostały w sprawozdaniu finansowym według wartości innej niż wartość godziwa, w podziale na poszczególne kategorie aktywów i pasywów zgodnie z MSSF 9:

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2018	1 stycznia 2018
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Pożyczki udzielone	238 819	297 960
	238 819	297 960
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Środki pieniężne	119 030	125 271
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	9 360	1 701
	128 390	126 972
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	25 296	3 315
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	485 540	444 864
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg stałej stopy procentowej	49 129	50 998
	559 965	499 177

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

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

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Przychody finansowe z tytułu odsetek		
Aktywa finansowe:		
Pożyczki	16 446	15 420
Środki pieniężne	2 110	995
	18 556	16 415
Koszty finansowe z tytułu odsetek, dyskont		
Zobowiązania finansowe:		
Kredyty	4 123	4 155
Obligacje	19 242	16 136
Weksle	2 344	3 143
Pozostałe zobowiązania	218	0
	25 927	23 434

34.3. Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2018 roku

Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Weksle inwestycyjne	49 129	-	-	-	-	-	49 129
	49 129	-	-	-	-	-	49 129

Oprocentowanie zmienne [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe	54 248	98 573	139 713	159 809	-	-	452 343
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	-	-	-	-
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	33 197	-	-	-	-	-	33 197
Pożyczki	-	-	-	-	-	-	-
	87 445	98 573	139 713	159 809	-	-	485 540

Nieoprocentowane [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	40 400	-	-	-	-	-	40 400
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26 261	-	-	-	-	-	26 261
	66 691	-	-	-	-	-	66 691

31 grudnia 2017 roku

Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Weksle inwestycyjne	1 356	8 254	41 388	-	-	-	50 998
	1 356	8 254	41 388	-	-	-	50 998

Oprocentowanie zmienne [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe	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
Pożyczki	-	-	-	-	-	-	-
	141 030	49 858	64 796	139 598	49 582	-	444 864

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach złotych)

Nieoprocentowane [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	40 400	40 400	-	-	-	-	80 800
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 221	-	-	-	-	-	4 221
	44 621	40 400	-	-	-	-	85 021

34.4. Zabezpieczenia

34.4.1.1 Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2018 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

- 1) Zabezpieczeniem do umowy kredytów bankowych zaciągniętych przez LC Corp S.A. w Getin Noble Bank S.A. są odpowiednio:
 - a) w stosunku do umowy kredytu z dnia 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 oraz w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego 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.
 - 2) Zabezpieczeniami spłaty kredytów w spółkach zależnych od LC Corp S.A. jest między innymi:
 - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez LC Corp S.A. – do wysokości 37.500 tys. EUR,
 - zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000 tys. EUR,
 - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., wraz z zastawem finansowym,
 - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą (spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom.), bankiem oraz Emitentem dotycząca umowy kredytu na realizację I etapu inwestycji Silesia Star w Katowicach, na mocy której LC Corp S.A. działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC do kwoty 41.333.333,33 EUR,.
 - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą (spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom.), bankiem oraz Emitentem, dotycząca umowy kredytu na realizację II etapu inwestycji Silesia Star w Katowicach na mocy której LC Corp S.A. działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego do kwoty 31.000.000,00 EUR.
 - umowa poręczenia pomiędzy kredytobiorcą (spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom.), bankiem PKO BP S.A. oraz Emitentem, dotycząca umowy kredytu na realizację etapu II inwestycji Silesia Star w Katowicach na mocy której LC Corp S.A. działając jako poręczyciel zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego, za ewentualne przekroczenie kosztów do maksymalnej kwoty 31.750.000 PLN.
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC w związku z umową wsparcia i umową poręczenia opisanymi powyżej.

35. Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku i w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Oprocentowane obligacje, kredyty, weksle i pożyczki	534 669	495 862
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	38 996	76 637
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26 291	4 221
A. Zadłużenie	599 956	576 720
B. Kapitał własny	895 402	882 436
Wskaźnik dźwigni (A/B)	0,67	0,65

36. Struktura zatrudnienia

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Zarząd	4,60	5,25
Pracownicy umysłowi / administracyjni	134,63	127,10
Pracownicy fizyczni	0,0	0,0
Razem	139,23	132,35

37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

- 1) W dniu 14 stycznia 2019 roku LC Corp S.A. dokonała sprzedaży na rzecz spółki LC Corp Invest XXIV sp. z o.o. (będącej spółką w 100% zależną) prawa własności nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Granitowej o łącznej powierzchni 0,4675 ha.
- 2) W dniu 14 stycznia 2019 roku LC Corp S. dokonała zakupu od spółki LC Corp Invest XXIV sp. z o.o. (będącej spółką w 100% zależną) prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Letnickiej o łącznej powierzchni 1,3002 ha. Przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.
- 3) W dniu 8 lutego 2019 roku Emitent jako Kupujący nabył od podmiotu niepowiązanego prawo własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Mglistej, o powierzchni 0,3437 ha. Spółka zamierza na przedmiotowej nieruchomości zrealizować projekt inwestycyjny z szacowaną ilością ok. 44 lokali mieszkalnych. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach tego projektu inwestycyjnego to IV kwartał 2019 r.
- 4) W dniu 27 lutego 2019 roku Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. zawarła ze spółką LC Corp S.A. umowę pożyczki na kwotę 5 mln EUR na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.

- 5) W dniu 27 lutego 2019 roku LC Corp S.A. zawarła ze spółką Arkady Wrocławskie S.A. umowę pożyczki na kwotę 5 mln EUR na warunkach rynkowych na czas nieokreślony z przeznaczeniem na częściową spłatę kredytu bankowego.
- 6) W dniu 5 marca 2019 roku Emitent jako Kupujący nabył od podmiotu niepowiązanego prawo własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Cynamonowej, o powierzchni 0,6928 ha. Spółka zamierza na przedmiotowej nieruchomości zrealizować projekt inwestycyjny z szacowaną ilością ok. 126 lokali mieszkalnych. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach tego projektu inwestycyjnego to I kwartał 2022 roku.
- 7) W dniu 11 marca 2019 roku uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XIX sp. z o.o. o kwotę 10.000 zł czyli do kwoty 60.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 28 marca 2019 roku.
- 8) W dniu 11 marca 2019 roku uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XXI sp. z o.o. o kwotę 5.000 zł czyli do kwoty 10.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 22 marca 2019 roku.
- 9) W dniu 11 marca 2019 roku uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XXII sp. z o.o. o kwotę 10.000 zł czyli do kwoty 60.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 9 kwietnia 2019 roku.
- 10) W dniu 11 marca 2019 roku uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XXIII sp. z o.o. o kwotę 10.000 zł czyli do kwoty 60.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 10 kwietnia 2019 roku.
- 11) W dniu 14 marca 2019 roku Emitent jako Kupujący nabył od podmiotu niepowiązanego prawo własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Reja, o powierzchni 0,1413 ha. Spółka zamierza na przedmiotowej nieruchomości zrealizować projekt inwestycyjny z szacowaną ilością ok. 57 lokali mieszkalnych oraz 4 lokali usługowych. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach tego projektu inwestycyjnego to I kwartał 2020 roku.
- 12) W dniu 18 marca 2019 roku Emitent jako Kupujący nabył od podmiotu niepowiązanego prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Rokokowej, o powierzchni 0,8564 ha. Spółka zamierza na przedmiotowej nieruchomości zrealizować projekt inwestycyjny z szacowaną ilością ok. 29 lokali mieszkalnych. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach tego projektu inwestycyjnego to III kwartał 2019 roku.
- 13) W dniu 18 marca 2019 r. LC Corp S.A. nabyła od spółki LC Corp Invest XXIV sp. z o.o. (będącej spółką w 100% zależną) prawo własności nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Granitowej o łącznej powierzchni 0,4675 ha. Przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
- 14) W dniu 3 kwietnia 2019 roku LC Corp S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XX Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 6,5 mln PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- 15) W dniu 9 kwietnia 2019 r. w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zostało zarejestrowane połączenie spółek zależnych od Emitenta: LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k., LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k., LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k., LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k., LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. i LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A. Połączenie ww. spółek nastąpiło na podstawie art. 492 § 1 pkt 2) k.s.h., poprzez zawiązanie nowej spółki akcyjnej pod firmą LC Corp Service S.A. z siedzibą we Wrocławiu o kapitale zakładowym 630.000,00 zł, na którą to nową spółkę akcyjną przeszedł majątek wszystkich łączących się spółek za akcje nowej spółki akcyjnej.

- 16) W dniu 6 lutego 2019 roku Emitent zawarł z międzynarodowym podmiotem inwestującym w nieruchomości komercyjne list intencyjny w sprawie sprzedaży nieruchomości w Polsce, na których posadowione są dwa budynki biurowe: (i) budynek biurowy Retro Office House zlokalizowany we Wrocławiu na skrzyżowaniu ul. Piłsudskiego i Komandorskiej; oraz (ii) zespół dwóch budynków biurowych Silesia Star zlokalizowany w Katowicach przy Al. Roździeńskiego i ul. Uniwersyteckiej. Wraz z podpisaniem listu intencyjnego Emitent i kupujący rozpoczęli negocjacje warunków sprzedaży. W liście intencyjnym Emitent i kupujący ustalili orientacyjną łączną cenę sprzedaży na 113 milionów EUR, w formule bez zadłużenia i bez środków pieniężnych [ang. on a debt-free and cash-free basis], która miała zostać poddana korektom, m.in. w oparciu o ustalenia dokonane w trakcie audytu prawnego. Pozostałe warunki listu intencyjnego, w tym odnoszące się do warunków realizacji transakcji, nie odbiegały od postanowień powszechnie stosowanych dla tego typu dokumentów.
- 17) W dniu 11 kwietnia 2019 roku spółki zależne od Emitenta: LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. („P20”) oraz LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. („P21”), działające jako sprzedający (łącznie „Sprzedający”), oraz, odpowiednio, Ingadi sp. z o.o. („Ingadi”) oraz Artigo sp. z o.o. („Artigo”), działające jako kupujący (łącznie jako „Kupujący”, zawarły przedwstępne umowy sprzedaży w ramach jednej transakcji portfelowej zawieranej pomiędzy grupami spółek dotyczące sprzedaży:
- a) prawa użytkownika wieczystego działek gruntu położonych w Katowicach przy Al. Roździeńskiego i ul. Uniwersyteckiej wraz z prawem własności dwóch budynków biurowych posadowionych na tym gruncie oraz budowli znanych jako budynki „Silesia Star”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością, należących do P20 i objętych przedwstępną umową sprzedaży na rzecz Artigo, której cena została ustalona na 54.375.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji),
 - b) prawa własności działek gruntu położonych we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego i Komandorskiej, wraz z budynkiem biurowym zlokalizowanym na tym gruncie oraz budowlami znanych jako budynek „Retro Office House”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością, należących obecnie do i objętych przedwstępną umową sprzedaży na rzecz Ingadi, której cena została ustalona na 58.800.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji).

Łączna cena obydwu transakcji została ustalona przez Strony na 113.175.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji). Zawarcie umów przyrzeczonych powinno nastąpić do 15 sierpnia 2019 roku i uzależnione jest od spełnienia się m.in. następujących warunków zawieszających:

- (i) wydania interpretacji podatkowych potwierdzających stanowisko Stron, oraz
- (ii) uzyskania przez Strony wszystkich koniecznych zgód, oraz
- (iii) wydania przez banki kredytujące pism w zakresie spłaty kredytów zaciągniętych na budowę budynków przez P20 oraz P21, oraz;
- (iv) udzielenia poręczenia przez Spółkę na rzecz Kupujących.

W zawartych umowach przedwstępnych Sprzedający złożyli Kupującym standardowe oświadczenia i zapewnienia oraz zwolnili i zabezpieczyli Kupujących przed odpowiedzialnością na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Ponadto, zgodnie z ustaleniami poczynionymi pomiędzy Stronami, Sprzedający zobowiązali się dostarczyć Kupującym udzielone na okres 5 lat gwarancje czynszowe (obejmujące między innymi powierzchnie niewynajęte), zabezpieczone poręczeniami udzielonymi przez Spółkę (jako poręczyciela za P20 oraz P21 jako Sprzedających i dłużników). Na podstawie powyższych poręczeń Spółka zagwarantuje:

- (v) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przyrzeczonych, oraz
- (vi) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 dotyczących prac wykończeniowych najemców wskazanych w Umowach Przyrzeczonych, oraz

LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach złotych)

- (vii) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z umów gwarancji czynszowych, o których mowa w Przedwstępnych Umowach Sprzedaży, oraz
 - (viii) przystąpienie przez Spółkę do długów P20 oraz P21 wynikających z obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przynależnych i umów gwarancji czynszowych, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania Sprzedających, które to okoliczności zostaną opisane w treści poręczeń.
- 18) W dniu 18 kwietnia 2019 roku została utworzona przez LC Corp S.A. jako jedyne go wspólnika nowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z kapitałem zakładowym 5 tys. zł, Spółka nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2018 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Spółki.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Dariusz Niedośpiał
Prezes Zarządu

Mirosław Kujawski
Członek Zarządu

Tomasz Wróbel
Członek Zarządu

Radosław Stefurak
Członek Zarządu

Lidia Kotowska
Dyrektor Departamentu
Rachunkowości

Anna Gremblewska-Nowak
Główny Księgowy

Wrocław, dnia 24 kwietnia 2019 roku