



GRUPA KAPITAŁOWA LC CORP

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	10
1. Informacje ogólne	10
2. Skład Grupy	10
3. Zmiany w strukturze Grupy	12
4. Skład Zarządu jednostki dominującej	13
5. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
6. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie	14
6.1. Profesjonalny osąd	14
6.2. Niepewność szacunków	15
7. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	17
7.1. Oświadczenie o zgodności	17
7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego	17
8. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	18
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały publikowane, a nie weszły jeszcze w życie	20
10. Istotne zasady rachunkowości	24
10.1. Zasady konsolidacji	24
10.2. Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą	24
10.3. Wycena do wartości godziwej	24
10.4. Wartości niematerialne	25
10.5. Rzeczowe aktywa trwałe	26
10.6. Nieruchomości inwestycyjne	27
10.7. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych	28
10.8. Zapasy	29
10.9. Aktywa finansowe	29
10.10. Utrata wartości aktywów finansowych	30
10.11. Instrumenty zabezpieczające	30
10.12. Rozliczenia międzyokresowe	31
10.13. Kapitały własne	32
10.14. Zobowiązania finansowe	32
10.15. Rezerwy	33
10.16. Bierne rozliczenia międzyokresowe	33
10.17. Odprawy emerytalne	33
10.18. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych	34
10.19. Zobowiązania warunkowe	34
10.20. Przychody	34
10.21. Podatek bieżący	35
10.22. Podatek odroczony	35
10.23. Podatek od towarów i usług	36
10.24. Koszty finansowania zewnętrznego	37
10.25. Zysk/(strata) netto na akcję	37
11. Informacje dotyczące segmentów działalności	37
12. Przychody i koszty	39
12.1. Przychody ze sprzedaży	39
12.2. Koszty według rodzaju	39
12.3. Skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych	40

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

12.4. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	40
12.5. Koszty świadczeń pracowniczych	40
12.6. Pozostałe przychody operacyjne	41
12.7. Pozostałe koszty operacyjne	41
12.8. Przychody finansowe	41
12.9. Koszty finansowe	42
13. Podatek dochodowy	42
13.1. Obciążenie podatkowe	42
13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	43
13.3. Odroczony podatek dochodowy	43
14. Zysk/(Strata) przypadający na jedną akcję	44
15. Wartości niematerialne	45
16. Rzeczowe aktywa trwałe	45
17. Należności długoterminowe	46
18. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	47
19. Nieruchomości inwestycyjne	47
20. Zapasy	49
21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	50
22. Krótkoterminowe aktywa finansowe	51
23. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	51
24. Rozliczenia międzyokresowe	52
25. Kapitały własne	52
25.1. Kapitał podstawowy	52
25.2. Pozostałe kapitały	54
26. Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	54
27. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	60
28. Zobowiązania	61
28.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	61
28.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy oraz leasingu operacyjnego	61
28.3. Zobowiązania warunkowe	62
28.4. Zobowiązania inwestycyjne	62
28.5. Sprawy sądowe	62
29. Rezerwy	62
30. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	63
31. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	63
31.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	63
31.2. Inne korekty	63
32. Transakcje z podmiotami powiązanymi	64
32.1. Jednostka dominująca dla Grupy	65
32.2. Wypłata dywidendy przez LC Corp S.A.	65
32.3. Wynagrodzenie kluczowej kadry kierowniczej Grupy	65
32.4. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	66
33. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	66
34. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	66
34.1. Ryzyko stopy procentowej	67
34.2. Ryzyko walutowe	67
34.3. Ryzyko kredytowe	67
34.4. Ryzyko związane z płynnością	68
35. Instrumenty finansowe	69

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

35.1. Wartości godziwe	69
35.2. Ryzyko stopy procentowej.....	70
35.3. Zabezpieczenia	71
36. Zarządzanie kapitałem	76
37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	77

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Aktywa			
A. Aktywa trwale		2 046 472	1 920 718
1. Wartości niematerialne	15	382	452
2. Rzeczowe aktywa trwale	16	5 632	5 749
3. Należności długoterminowe	17	12 749	11 684
4. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	18	86 400	86 254
5. Nieruchomości inwestycyjne	19	1 929 475	1 804 524
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24	659	2 459
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	11 175	9 596
B. Aktywa obrotowe		1 528 196	1 378 931
1. Zapasy	20	979 083	977 865
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	52 767	31 972
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		3 030	1 191
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	22	20 290	16 915
5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	467 698	344 248
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24	5 328	6 740
Aktywa razem		3 574 668	3 299 649
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 497 799	1 448 376
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 497 799	1 448 376
1. Kapitał podstawowy	25.1	447 558	447 558
2. Pozostałe kapitały	25.2	889 861	920 578
3. Zysk/(Strata) netto		160 380	80 240
II. Udziały niekontrolujące		-	-
B. Zobowiązania długoterminowe		1 207 757	1 047 931
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	26	1 092 854	902 108
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	27	-	37 641
3. Rezerwy	29	22	22
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	114 881	108 160
C. Zobowiązania krótkoterminowe		869 112	803 342
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	26	121 611	179 601
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	27	38 996	38 996
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28.1	142 049	118 423
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		13 022	9 257
5. Rezerwy	29	3 060	1 799
6. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	30	550 374	455 266
Kapitał własny i zobowiązania razem		3 574 668	3 299 649

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Skonsolidowane 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
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży	12.1	796 734	706 187
Przychody ze sprzedaży usług		147 582	143 453
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		649 152	562 734
Koszt własny sprzedaży	12.2	(496 158)	(445 360)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży		300 576	260 827
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		60	-
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	12.3	12 510	(119 290)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów		(1 327)	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji		(17 631)	(15 513)
Koszty ogólnego zarządu		(34 690)	(35 120)
Pozostałe przychody operacyjne	12.6	4 215	2 923
Pozostałe koszty operacyjne	12.7	(9 366)	(4 559)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej		254 347	89 268
Przychody finansowe	12.8	6 159	44 885
Koszty finansowe	12.9	(58 773)	(32 336)
Zysk/(Strata) brutto		201 733	101 817
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	13	(41 353)	(21 577)
Zysk/(Strata) netto		160 380	80 240
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		(4 330)	3 916
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		787	(603)
Inne całkowite dochody (netto)		(3 543)	3 313
Całkowite dochody		156 837	83 553
Zysk/(Strata) netto przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		160 380	80 240
Akcjonariuszom niekontrolującym		-	-
		160 380	80 240
Całkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		156 837	83 553
Akcjonariuszom niekontrolującym		-	-
		156 837	83 553
Zysk/(Strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)		0,36	0,18
Zysk/(Strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)		0,36	0,18

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Skonsolidowane 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		201 733	101 817
II. Korekty razem		113 245	65 075
1. Amortyzacja		1 157	1 034
2. Zysk/(Strata) z tytułu różnic kursowych		17 883	(39 892)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		44 370	38 327
4. Zysk (Strata) z działalności inwestycyjnej		-	-
5. Zysk (Strata) z tytułu aktualizacji wartości niefinansowych aktywów trwałych		(16 074)	118 726
6. Zmiana stanu rezerw		1 261	343
7. Zmiana stanu zapasów		(1 670)	(94 006)
8. Zmiana stanu należności		(21 860)	(9 798)
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i obligacji	31.1	27 404	20 030
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		98 320	65 486
11. Podatek dochodowy zapłacony		(33 498)	(23 597)
12. Inne korekty	31.2	(4 048)	(11 578)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		314 978	166 892
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		-	-
II. Wydatki		(151 024)	(141 518)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(728)	(802)
2. Inwestycje w nieruchomości		(109 896)	(100 316)
3. Spłata zobowiązań z tytułu nabycia jednostki zależnej we wcześniejszych okresach		(40 400)	(40 400)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(151 024)	(141 518)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		258 055	99 354
1. Kredyty i pożyczki	26	113 055	49 354
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	26	145 000	50 000
II. Wydatki		(298 559)	(135 331)
1. Spłaty kredytów i pożyczek	26	(95 879)	(65 154)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	26	(50 000)	-
3. Odsetki		(45 266)	(38 848)
4. Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	32.2	(107 414)	(31 329)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(40 504)	(35 977)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)		123 450	(10 603)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej		123 450	(10 603)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		344 248	354 851
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym: (F+D)		467 698	344 248
- o ograniczonej możliwości dysponowania		2 419	10 641

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku (w tysiącach złotych)

	<i>Pozostałe kapitały</i>			<i>Zysk/(Strata) netto</i>	<i>Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>Udziały akcjonariuszy niekontrolujących</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane</i>	<i>Inne kapitały</i>				
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	447 558	920 338	240	80 240	1 448 376	-	1 448 376
<i>Zysk / (Strata) netto za rok 2018</i>	-	-	-	160 380	160 380	-	160 380
<i>Inne całkowite dochody za rok 2018</i>	-	-	(3 543)	-	(3 543)	-	(3 543)
Całkowite dochody za rok 2018	-	-	(3 543)	160 380	156 837	-	156 837
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	80 240	-	(80 240)	-	-	-
Wyplata dywidendy	-	(107 414)	-	-	(107 414)	-	(107 414)
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	447 558	893 164	(3 303)	160 380	1 497 799	-	1 497 799

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa LC Corp („Grupa”) składa się z LC Corp S.A. i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2018 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku.

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

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

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

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. Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	Efektywny udział LC Corp S.A.	
		31 grudnia 2018 Udział w kapitale	31 grudnia 2017 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Sky Tower S.A.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XX Sp. z o.o.	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.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
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% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji Real Estate Sp. k.	Wrocław	-	100% (bezpośrednio i pośrednio)

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.

3. Zmiany w strukturze Grupy

Nabycie oraz sprzedaż jednostek zależnych

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły transakcje nabycia oraz sprzedaży jednostek gospodarczych przez spółki Grupy.

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

Nowe podmioty powstałe i zmiany wewnątrz Grupy:

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku miały miejsce następujące zmiany w Grupie:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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..
5. W dniu 20 czerwca 2018 r. wskutek zmiany umowy spółki LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 12 sp. k. podwyższone zostały wkłady wspólników w spółce: wkład komplementariusza LC Corp Invest XV sp. z o.o. z kwoty 100 zł do kwoty 1.400. zł, komandytariusza LC Corp Invest IX sp. z o.o. z kwoty 4.900 zł do kwoty 68.600 zł oraz komandytariusza LC Corp Invest VIII sp. z o.o. z kwoty 5.000 zł do kwoty 70.000 zł.
6. 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.
7. 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.
8. W dniu 29 czerwca 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników otwarta została likwidacja spółki LC Corp Invest XVIII sp. z o.o.
9. W dniu 20 lipca 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest VIII sp. z o.o. do kwoty 13.600.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A.
10. W dniu 20 lipca 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XX sp. z o.o. do kwoty 2.000.000 zł. Wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A.
11. W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od Kraków Zielony Złocień 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.
12. 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.
13. W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od Kraków Zielony Złocień 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.
14. W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od Kraków Zielony Złocień 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.
15. 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.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

16. 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.
17. 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.
18. W dniu 17 września 2018 roku uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o. do kwoty 2.050.000 zł. Wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A.
19. W dniu 25 października 2018 roku 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 roku 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 roku spółka została wykreślona z KRS.
20. W dniu 13 grudnia 2018 roku 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 dzielił 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.

Oprócz powyżej opisanych zdarzeń, w okresie od 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

4. Skład Zarządu jednostki dominującej

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 sporządzenia niniejszego sprawozdania przedstawiał się następująco:

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

5. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

6. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie

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

6.1. Profesjonalny osąd

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

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

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

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

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

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

Metoda wyceny nieruchomości inwestycyjnej w budowie

Na dzień 31 grudnia 2018 roku pozycja nieruchomości inwestycyjne w budowie dotyczyła biurowca Wola Retro w Warszawie. Z związku ze znacznym stopniem zaawansowania budowy oraz komercjalizacji obiektu nieruchomość inwestycyjna w budowie została wyceniona w wartości godziwej.

Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych dotyczą gruntu zlokalizowanego w miejscowości Malin, gm. Wisznia Mała w woj. dolnośląskim.

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

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

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

Z uwagi na nabycie gruntu przez Grupę z zamiarem realizacji inwestycji deweloperskiej oraz przeznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała tej nieruchomości na tereny mieszkaniowe, Grupa na dzień 31 grudnia 2018 roku wykazuje nieruchomość w pozycji Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych z przeznaczeniem do realizacji inwestycji deweloperskich w okresie powyżej 2 lat, w wartości wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej przed dniem wejścia w życie w/w ustawy, wykorzystywanej również na dzień 31 grudnia 2017 roku, gdyż pomimo ograniczeń wprowadzonych ustawą Grupa uważa, że nadal istnieje możliwość wykorzystania tych gruntów w sposób zgodny z zamierzeniami Grupy, a Grupa nie planuje zbycia tej nieruchomości.

Klasyfikacja umów leasingowych

Grupa 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.

Wpływ wdrożenia z dniem 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 Leasing na skonsolidowane sprawozdanie finansowe został opisany w nocie 9.

6.2. Niepewność szacunków

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

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Szczegółowe informacje dotyczące aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego zostały przedstawione w nocie 13.3.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Na koniec każdego kwartału roku obrotowego Grupa samodzielnie dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w EUR w oparciu o model kapitalizacji inwestycji lub utrzymuje wartość wyceny w EUR sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę na koniec poprzedniego roku (o ile nie zaistniały istotne przesłanki do zaktualizowania wyceny). Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Na dzień 31 grudnia 2018 roku nieruchomości inwestycyjne wycenione są w oparciu o wyceny rzeczoznawców i opisane są w nocie 19.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS i CAP

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS i CAP objętych rachunkowością zabezpieczeń przepływów pieniężnych ustalana jest na ostatni dzień każdego kwartału danego roku obrotowego oraz na koniec każdego roku obrotowego w oparciu o wycenę dokonaną przez instytucję zajmującą się profesjonalnie wycenami takich operacji finansowych (m.in. bank).

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

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

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 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 właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Zapasy i odpisy aktualizujące wartość zapasów zaprezentowane są w nocie 20.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

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

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

W poniższej tabeli zaprezentowano stany bilansowe pozycji opisanych powyżej na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na 31 grudnia 2017 roku.

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	11 175	9 596
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	1 929 475	1 741 586
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	102	223
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	(9 565)	(5 133)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(114 881)	(108 160)
Odpis aktualizujący wartość gruntów zakwalifikowanych do aktywów trwałych	(3 263)	(3 263)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(129 838)	(132 529)

7. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

7.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

Sprawozdania finansowe dla części spółek zależnych sporządzane są zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („UoR”). Na potrzebę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdania te przekształcane są zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej i doprowadzane do zasad stosowanych przez Grupę.

7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

8. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 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 regulach 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 spółki Grupy zastosowały 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 na dzień 31 grudnia 2017 roku zostało przedstawione w tabeli poniżej:

		Klasyfikacja wg MSR 39		Klasyfikacja wg MSSF 9
Aktywa finansowe				
Należności długoterminowe	Pożyczki i należności	11 684	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	11 684
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	Pożyczki i należności	15 926	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	15 926
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	Pożyczki i należności	16 692	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	16 692
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	Pożyczki i należności	344 248	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	344 248

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	Aktywa / Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	223	Aktywa / Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	223
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 076 576	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 076 576
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	76 637	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	76 637
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	116 215	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	116 215
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	Aktywa / Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	Aktywa / Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające				
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	Aktywa / Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	5 133	Instrumenty finansowe zabezpieczające	5 133

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

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

Grupa postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższego nowego standardu oraz zmian do istniejących standardów oraz interpretacji.

Analiza wpływu wdrożenia MSSF 16 „Leasing”

Zastosowanie nowego standardu dotyczącego leasingu będzie miało istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy 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 zbliżony 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.

Grupa 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 bezpośrednie 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.

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

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

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

- umowy leasingu samochodów
- prawo wieczystego użytkowania gruntów

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa była stroną umów leasingu 33 samochodów osobowych. Ujawnienia wymagane obecnie przez MSR 17, obejmujące informacje o przyszłych minimalnych płatnościach leasingowych wynikających z tych umów, zostały przedstawione w nocie 28.2.

Grupa 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, Grupa zdecydowała, iż począwszy od 1 stycznia 2019 roku prawa wieczystego użytkowania gruntów będą traktowane przez Grupę jako leasing. Szczególna wątpliwość

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Zarządu LC Corp S.A. występuje w przypadku gruntów użytkowanych wieczysto przeznaczonych pod zabudowę deweloperską, co skutkuje znacznie krótszym horyzontem faktycznego użytkowania gruntów przez spółki z Grupy niż przyjęty zgodnie z MSSF 16 maksymalny okres użytkowania wieczystego (w przeważającej części umów jest to rok 2089).

Na dzień wdrożenia MSSF 16, Grupa dokonała pewnych szacunków oraz zastosowała osady, 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
- 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 Grupę w przypadku zaciągnięcia przez nią długu z uwzględnieniem możliwych zabezpieczeń.

Grupa zdecydowała o zastosowaniu wyceny aktywów z tytułu prawa do użytkowania zgodnie z MSSF 16.C8(b)(ii), tj. w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu. Na dzień wdrożenia Grupa skorzystała ze zwolnienia MSSF 16.C10(b). Ponadto Grupa 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 spółek Grupy, 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.

	1 stycznia 2019 (bez wpływu MSSF 16)	Wpływ wdrożenia MSSF 16		1 stycznia 2019 (po wdrożeniu MSSF 16)
		Najem samochodów	PWUG	
Aktywa				
Aktywa trwale	2 046 472	695	20 414	2 067 581
Rzeczowe aktywa trwale	5 632	695		6 327
Nieruchomości inwestycyjne	1 929 475		20 414	1 949 889
Aktywa obrotowe	1 528 196	-	41 192	1 569 388
Zapasy	979 083		41 192	1 020 275
Aktywa razem	3 574 668	695	61 606	3 636 969
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny	1 497 799	-	-	1 497 799
Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe	2 076 869	695	61 606	2 139 170
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	695	61 606	62 301
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 574 668	695	61 606	3 636 969

Łączny wpływ pierwszego zastosowania nowego standardu MSSF 16 na sumę bilansową Grupy wynosi 62.301 tys. zł.

Zastosowanie nowego standardu będzie miało również istotny 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 ogólnego zarządu będą po zmianach prezentowane jako koszty ogólnego zarządu (koszty amortyzacji) i koszty odsetek. Z kolei opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów, które były dotychczas wykazywane w rachunku wyników w pozycji Koszt własny sprzedaży bądź aktywowane w pozycji nieruchomości inwestycyjne w budowie bądź zapasy będą po wdrożeniu nowego standardu MSSF 16 (czyli ujęcia odpowiednich aktywów i zobowiązań z tego tytułu) wykazywane jako koszty odsetek oraz jako koszty amortyzacji lub pozostaną prezentowane w pozycji nieruchomości inwestycyjne w budowie lub zapasy w przypadku realizacji projektów deweloperskich.

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

Według szacunków Grupy, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

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 publikacji 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).

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

Według szacunków Grupy, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

10. Istotne zasady rachunkowości

10.1. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam rok sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

W procesie konsolidacji eliminowane wszystkie transakcje pomiędzy jednostkami wewnątrzgrupowe oraz salda rozrachunków. Eliminowane jest również wartość udziałów posiadanych przez Spółkę i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych, która opowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia utraty kontroli.

10.2. Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą

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

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

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

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

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

10.3. Wycena do wartości godziwej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4. Wartości niematerialne

Za wartości niematerialne uznaje się aktywa, pozostające w wyniku zaistniałych w przeszłości zdarzeń, pod kontrolą jednostki oraz z którego, według przewidywań, jednostka osiągnie w przyszłości korzyści ekonomiczne, a w szczególności:

- 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.

Wartości niematerialne początkowo wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

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

Zyski lub straty wynikające ze sprzedaży wartości niematerialnych ze sprawozdania z sytuacji finansowej są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w wyniku (zysku lub straty okresu) w momencie jego sprzedaży.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Podsumowanie zasad stosowanych w odniesieniu do wartości niematerialnych Grupy, za wyjątkiem wartości firmy, przedstawia się następująco:

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

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

10.5. Rzeczowe aktywa trwałe

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 zadatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania.

Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają sprawozdanie z całkowitych dochodów w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, do których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności.

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).

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania, które kształtują się następująco:

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

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

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

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

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.

10.6. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

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

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

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

10.7. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych

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

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

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

10.8. Zapasy

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

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

10.9. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- 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 inne całkowite dochody.

Opcja wyboru wartości godziwej przez pozostałe 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 wyniku.

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.

Grupa 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 ujmuje 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.

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 występuje istotny element finansowania powyżej 12 miesięcy, 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 ich ekwiwalenty

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

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

10.10. Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa 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, Grupa 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.

10.11. Instrumenty zabezpieczające

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

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

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

- zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania, lub

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

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

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

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

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

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

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

Grupa stosuje rachunkowość zabezpieczeń przepływów środków pieniężnych.

10.12. 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

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.

10.13. Kapitały własne

Na kapitały własne składają się:

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

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

Pozostałe kapitały rezerwowe wycenia się w wysokości przeszacowania do wartości godziwej nabycia znaczącego aktywa, pomniejszonej o podatek odroczonej. W ramach pozostałych kapitałów prezentuje się skutki wyceny programów motywacyjnych dla kadry kierowniczej rozliczanych w akcjach.

10.14. Zobowiązania finansowe

Grupa 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 zabezpieczane, które wyceniane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń lub zobowiązań zakwalifikowanych w momencie początkowego ujęcia jako instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

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 leasingu finansowego

Leasing jest klasyfikowany, jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z bycia właścicielem na leasingobiorcę. Wszystkie pozostałe rodzaje leasingu są traktowane, jako leasing operacyjny.

Jednostki Grupy Kapitałowej są stronami umów leasingowych, na podstawie, których przyjmują one do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwale lub wartości niematerialne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu finansowego, na mocy, których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany

w aktywach, jako środek trwały według niższej kwoty z wartości godziwej i wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Środki trwale używane na podstawie umów leasingu są amortyzowane w ciągu przewidywanego okresu ich użytkowania. Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Wpływ wdrożenia z dniem 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 Leasing na skonsolidowane sprawozdanie finansowe został opisany w notcie 9.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

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

10.15. Rezerwy

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

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

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

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

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

10.16. Bierne rozliczenia międzyokresowe

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

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

10.17. Odprawy emerytalne

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

okresu sprawozdawczego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne. Zyski i straty z obliczeń aktuarialnych są rozpoznawane w innych całkowitych dochodach.

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

10.18. 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, Grupa stosuje uproszczenie i przyjmuje, że kurs zamknięcia to kurs średni NBP dla danej waluty obowiązujący na koniec okresu sprawozdawczego.

W ciągu okresu sprawozdawczego:

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

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

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

10.19. Zobowiązania warunkowe

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

10.20. Przychody

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

10.20.1.1 Przychody ze sprzedaży 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 w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia.

Zobowiązanie do wykonania świadczenia uznaje się za spełnione w momencie spełnienia następujących warunków:

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

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

Wpłaty otrzymane do klientów wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych do momentu spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia są prezentowane w pozycji „Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów”

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 wyniku (zysku lub straty okresu) w okresie, w którym nastąpiła sprzedaż danego lokalu.

10.20.1.2 Przychody ze sprzedaży usług

Przychody z tytułu wynajmu

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

10.20.1.3 Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane metodą efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą oczekiwane przepływy pieniężne do wartości bilansowej brutto składnika aktywów lub zamortyzowanego kosztu zobowiązania finansowego.

10.20.1.4 Dywidendy

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

10.21. 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.

10.22. Podatek odroczony

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

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

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

różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

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

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

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

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

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

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

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

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

10.23. 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.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

10.24. 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.

10.25. Zysk/(strata) netto na akcję

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

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

11. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne zidentyfikowane w oparciu o kryterium różnicowanych produktów i usług:

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

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

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku oraz aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów na dzień 31 grudnia 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Rok zakończony 31 grudnia 2018	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Przychody ze sprzedaży razem	147 645	648 960	129	796 734
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży (Wynik segmentu)	99 231	201 216	129	300 576
Przychody nieprzypisane				22 944
Koszty nieprzypisane				(121 787)
Zysk/(Strata) brutto				201 733
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)				(41 353)
Zysk/(Strata) netto				160 380

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

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

Działalność Grupy prowadzona jest na terytorium Polski. Działalność usług najmu jest realizowana w centrach handlowo – biurowych Arkady Wrocławskie i Sky Tower we Wrocławiu oraz budynkach biurowych Wola Center w Warszawie, Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu. Działalność deweloperska jest realizowana w Gdańsku, Katowicach, Łodzi, Warszawie, Krakowie oraz we Wrocławiu.

Na dzień 31 grudnia 2018	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	2 057 481	1 374 753	142 434	3 574 668
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	1 929 474	-	-	1 929 474
<i>Zapasy</i>	16	979 067	-	979 083
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	86 943	259 854	120 901	467 698
Zobowiązania ogółem, w tym:	895 037	1 105 069	76 763	2 076 869
<i>Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	728 925	485 540	-	1 214 465
<i>Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej</i>	-	-	38 996	38 996
<i>Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów</i>	1 482	539 224	9 668	550 374

Na dzień 31 grudnia 2017	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	1 892 607	1 262 791	144 251	3 299 649
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	1 804 524	-	-	1 804 524
<i>Zapasy</i>	-	977 839	26	977 865
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	47 752	163 283	133 213	344 248
Zobowiązania ogółem, w tym:	790 407	966 811	94 055	1 851 273
<i>Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	636 845	444 864	-	1 081 709
<i>Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej</i>	-	-	76 637	76 637
<i>Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów</i>	516	443 762	10 988	455 266

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

12. Przychody i koszty

12.1. Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego oraz usług powiązanych	147 582	143 453
Przychody ze sprzedaży usług	147 582	143 453
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych	645 344	551 883
Pozostałe (*)	3 808	10 851
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	649 152	562 734
Przychody z tytułu umów z klientami razem	796 734	706 187

(*) – pozycja obejmuje przede wszystkim sprzedaż gruntów

W 2018 roku w Grupie działalność operacyjną związaną z wynajmem nieruchomości komercyjnych prowadzono w centrach handlowo – biurowych Arkady Wrocławskie i Sky Tower oraz budynkach biurowych Wola Center, Silesia Star i Retro Office House.

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
do 1 roku	99 343	95 074
powyżej 1 roku do 5 lat	261 953	283 929
powyżej 5 lat	51 990	57 026
RAZEM	413 286	436 029

Minimalne opłaty dotyczą zawartych na dzień 31 grudnia 2018 roku i na 31 grudnia 2017 roku umów najmu nieruchomości inwestycyjnych, które standardowo zawierane są na okresy od 3 do 10 lat, bez okresu wypowiedzenia, z możliwością przedłużenia umowy na kolejne okresy.

12.2. Koszty według rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Amortyzacja	1 157	1 034
Zużycie materiałów i energii	10 834	8 416
Usługi obce	43 270	33 766
Podatki i opłaty	11 932	11 161
Wynagrodzenia	22 436	31 065
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 922	3 415
Pozostałe koszty rodzajowe	6 196	6 730
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	447 732	400 406
Razem	548 479	495 993
Koszt własny sprzedaży	496 158	445 360
Koszt sprzedaży i dystrybucji	17 631	15 513
Koszty ogólnego zarządu	34 690	35 120
Razem	548 479	495 993

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

12.3. Skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	54 213	(100 870)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR oraz prac wykończeniowych)	(38 139)	(17 856)
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	(3 564)	(564)
Razem	12 510	(119 290)

12.4. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	-	-
Amortyzacja środków trwałych	-	-
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	-
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	575	445
Amortyzacja środków trwałych	574	442
Amortyzacja wartości niematerialnych	1	3
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	582	589
Amortyzacja środków trwałych	355	357
Amortyzacja wartości niematerialnych	227	232
Amortyzacja, razem	1 157	1 034

12.5. Koszty świadczeń pracowniczych

Koszty świadczeń pracowniczych według rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Wynagrodzenia	22 436	31 065
Koszty ubezpieczeń społecznych	4 260	2 811
Koszty świadczeń emerytalnych	-	-
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Pozostałe świadczenia	662	604
Koszty świadczeń pracowniczych razem, w tym:	27 358	34 480
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	3 018	3 529
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	7 461	6 041
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	16 879	24 910

Programy akcji pracowniczych

W prezentowanym okresie Spółka nie prowadziła programu akcji pracowniczych.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku i w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Zarząd jednostki dominującej	4,60	5,25
Zarządy jednostek z Grupy (*)	0,50	0,50
Administracja	113,19	105,92
Dział sprzedaży	42,08	45,00
Pozostali	0,00	1,00
Razem	160,37	158,67

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

12.6. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Rozwiązanie rezerw na usuwanie wad i usterek budowlanych, netto	-	1
Rozwiązanie rezerw ujętych jako bierne rozliczenia międzyokresowe	-	-
Otrzymane odszkodowania i kary	712	443
Sprzedaż usług pozostałych związanych z pośrednictwem	929	787
Pozostałe	2 574	1 692
Pozostałe przychody operacyjne	4 215	2 923

12.7. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Utworzenie odpisów aktualizujących należności, netto	3 127	3 664
Utworzenie rezerw na sprawy sporne i sądowe, netto	1 125	344
Koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego	875	243
Pozostałe	4 239	308
Pozostałe koszty operacyjne	9 366	4 559

12.8. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Przychody z tytułu odsetek bankowych	6 012	5 530
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	-	38 709
Wycena instrumentów finansowych	101	483
Pozostałe	46	163
Przychody finansowe	6 159	44 885

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

12.9. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Odsetki, prowizje od obligacji i kredytów (część nieskapitalizowana)	33 759	28 150
Koszt dyskonta zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	2 759	4 067
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	19 210	-
Wycena instrumentów finansowych	-	-
Koszt podatku od podwyższenia kapitałów w jednostkach zależnych	36	-
Pozostałe	3 009	119
Koszty finansowe	58 773	32 336

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Odsetki, prowizje od obligacji i kredytów aktywowane w nieruchomościach inwestycyjnych	5 608	1 293
Odsetki, prowizje od obligacji i kredytów aktywowane w zapasach	9 019	11 746
Odsetki, prowizje od obligacji i kredytów ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	33 759	28 150
Odsetki, prowizje od obligacji i kredytów ogółem	48 386	41 189

13. Podatek dochodowy

13.1. Obciążenie podatkowe

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(34 783)	(26 303)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(641)	7
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych i strat podatkowych	(5 929)	4 719
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	(41 353)	(21 577)
Ujęte w innych całkowitych dochodach		
Podatek od zysku/(straty) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	787	(603)
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) ujęta/e w innych całkowitych dochodach	787	(603)

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	201 733	101 817
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem	201 733	101 817
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2017: 19%)	38 329	19 345
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 975	873
Dochód podatkowy niebędący dochodem bilansowym	-	1 566
Nieujęte/Skorygowane straty podatkowe	880	(2 541)
Nieujęte/Skorygowane inne niż straty podatkowe różnice przejściowe, od których nie utworzono podatku odroczonego	(1 145)	1 195
Różnice w wartości podatkowej i bilansowej dotyczące zapasów	(4)	(110)
Rozliczenie dyskonta ceny nabycia akcji i odsetki za odroczenie zapłaty	930	1 385
Korekty podatku za lata poprzednie	(2 173)	-
Pozostałe	2 561	(136)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej 20,5% (2017: 21,2 %)	41 353	21 577

13.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017	1 stycznia 2017	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli oraz lokat	(7 684)	(8 437)	(15 223)	753	6 786
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(68 033)	(55 871)	(78 568)	(12 162)	22 697
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(58 173)	(52 046)	(42 508)	(6 127)	(9 538)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	-	(183)	-	183	(183)
Pozostałe	(1 038)	(612)	(537)	(426)	(75)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(134 928)	(117 149)	(136 836)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	2 928	2 860	1 905	68	955
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli	6 081	6 190	9 503	(109)	(3 313)
Różnice kursowe	4 859	1 540	9 805	3 319	(8 265)

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	9 780	-	626	9 780	(626)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	5 851	7 059	10 779	(1 208)	(3 720)
Pozostałe	1 723	936	1 538	787	(602)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	31 222	18 585	34 156		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				(5 142)	4 116
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	11 175	9 596	10 972		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(114 881)	(108 160)	(113 652)		

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczony i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach w kwocie 834 tys. zł (odpowiednio 515 tys. zł na 31 grudnia 2017 roku), które mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do pięciu lat od końca okresu sprawozdawczego, w którym powstały. Dodatkowo, w wyniku analizy terminów realizacji projektów deweloperskich oraz planów finansowych dotyczących poszczególnych gruntów, Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 15.011 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 16.090 tys. zł na dzień 31 grudnia 2017 roku).

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 akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311
Średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311
Zysk/(Strata) netto przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	160 380	80 240
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-
	160 380	80 240
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję		
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	0,36	0,18
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	0,36	0,18

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

15. Wartości niematerialne

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Wartość netto na dzień 1 stycznia	452	434
Zwiększenia – zakup	195	253
Zmniejszenia – sprzedaż, likwidacja	(37)	-
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(228)	(235)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	-	-
Wartość netto na dzień 31 grudnia	382	452
Na dzień 1 stycznia		
Wartość brutto	2 783	2 530
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(2 331)	(2 096)
Wartość netto	452	434
Na dzień 31 grudnia		
Wartość brutto	2 941	2 783
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(2 559)	(2 331)
Wartość netto	382	452

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	1 806	17	3 908	18	5 749
Zwiększenia – zakup	-	-	-	536	536
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	107	-	410	(517)	-
Zwiększenia - reklasyfikacja z zapasów	306	-	-	-	306
Zmniejszenia – sprzedaż, likwidacja	-	-	(30)	-	(30)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(482)	(17)	(430)	-	(929)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018	1 737	-	3 858	37	5 632
Na dzień 1 stycznia 2018					
Wartość brutto	2 550	938	7 037	18	10 543
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(744)	(921)	(3 129)	-	(4 794)
Wartość netto	1 806	17	3 908	18	5 749
Na dzień 31 grudnia 2018					
Wartość brutto	2 963	848	6 921	37	10 769
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(1 226)	(848)	(3 063)	-	(5 137)
Wartość netto	1 737	-	3 858	37	5 632

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa była stroną umów leasingu 33 samochodów, które zakwalifikowane zostały jako leasing operacyjny (na dzień 31 grudnia 2017 roku 34 samochodów). Wartość minimalnych opłat leasingowych z tytułu tych umów została zaprezentowana w nocie 28.2.

17. Należności długoterminowe

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

- na dzień 31 grudnia 2018 roku:
 - kaucję w wysokości 500 tys. EUR (2.150 tys. PLN) w spółce Arkady Wrocławskie S.A.
 - kwota zatrzymana na rachunku obsługi długu w kwocie 5.110 tys. zł w spółce Sky Tower S.A.
 - kwota zatrzymana na rachunku obsługi długu w kwocie 5.489 tys. zł w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.
- na dzień 31 grudnia 2017 roku:
 - kaucję w wysokości 500 tys. EUR (2.085 tys. PLN) w spółce Arkady Wrocławskie S.A.
 - kwota zatrzymana na rachunku obsługi długu w kwocie 5.045 tys. zł w spółce Sky Tower S.A.
 - kwota zatrzymana na rachunku obsługi długu w kwocie 4.554 tys. zł w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.

Wskazane powyżej kwoty zostaną zwolnione przez bank w momencie spłaty kredytu.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

18. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2018 r. w tej pozycji zostały zaprezentowane grunty w wysokości 86.400 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r. w wysokości 86.254 tys. zł), które przeznaczone są do realizacji inwestycji deweloperskich w okresie powyżej 2 lat. Odpis aktualizacyjny na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz na dzień 31 grudnia 2017 r. nie zmienił się i wynosił 3.263 tys. zł.

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku w związku z wejściem w życie w dniu 30 kwietnia 2016 r. przepisów nowelizujących ustawę z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803, z 2016 r. poz. 585, 1159) i wprowadzonych ograniczeniach w nabywaniu nieruchomości rolnych dokonano analizy wpływu przepisów ustawy na ograniczenia w możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych na posiadanym gruncie (patrz Nota 6).

Z uwagi na nabycie gruntu przez Grupę z zamiarem realizacji inwestycji deweloperskiej oraz przeznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała tej nieruchomości na tereny mieszkaniowe, Grupa na dzień 31 grudnia 2018 roku wykazuje nieruchomość w pozycji Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych z przeznaczeniem do dewelopowania w okresie powyżej 2 lat, w wartości wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej przed dniem wejściem w życie w/w ustawy, gdyż pomimo ograniczeń wprowadzonych ustawą (które w praktyce uniemożliwiają zbycie tej nieruchomości), nie wystąpiły inne przesłanki mogące wpływać na dotychczasową wycenę i nadal istnieje możliwość wykorzystania tych gruntów w sposób zgodny z zamierzeniami Grupy, a Grupa nie planuje zbycia tej nieruchomości.

19. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowią:

- centra handlowo – biurowe: Arkady Wrocławskie i Sky Tower we Wrocławiu,
- budynki biurowe: Wola Center w Warszawie, kompleks budynków biurowych Silesia Star w Katowicach i Retro Office House we Wrocławiu
- budynki biurowe w budowie: Wola Retro w Warszawie

31 grudnia 2018	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PLN	Wartość bilansowa PLN
Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane				
Arkady Wrocławskie	69 340	298 162	-	298 162
Wola Center	102 300	439 890	-	439 890
Sky Tower	121 400	522 020	-	522 020
Silesia Star	54 375	233 813	-	233 813
Retro Office House	58 800	252 840	-	252 840
Nieruchomości inwestycyjne w budowie				
Wola Retro	42 500	182 750		182 750
				1 929 475

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

31 grudnia 2017	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PLN	Wartość bilansowa PLN
Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane				
Arkady Wrocławskie	91 900	383 306	-	383 306
Wola Center	104 400	435 442	(303)	435 139
Sky Tower	122 190	509 642	-	509 642
Silesia Star	63 560	265 103	(9 564)	255 539
Nieruchomości inwestycyjne w budowie				
Retro Office House	37 872	157 960	-	157 960
Wola Retro				62 938
				1 804 524

Na dzień 31 grudnia 2018 roku wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych Arkady Wrocławskie, Wola Center, Sky Tower oraz Wola Retro zostały wyznaczone w oparciu o wyceny sporządzone przez profesjonalnych rzeczoznawców nieruchomości. Wartości rynkowe przedmiotowych nieruchomości zostały oszacowane w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną na poziomie 3 szczegółowości MSSF 13. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. plany inwestycyjne, informacje związane z planowanym zagospodarowaniem zawierające plany, opisy i budżety oraz ankiety środowiskowe. Podejście dochodowe oraz metoda inwestycyjna opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości uzależniona jest od dochodu w postaci czynszu, jaki można uzyskać z nieruchomości oraz stopy kapitalizacji. Dochód z nieruchomości wynika z umów najmu, a w przypadku wolnych powierzchni z zastosowania rynkowych stawek najmu. Stopa zwrotu, znana jako stopa kapitalizacji, jest określona na podstawie analizy podobnych transakcji na rynku w danym roku obrotowym.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych Silesia Star oraz Retro Office House odpowiadają wartościom wynikającym z zawartych przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości z dnia 11 kwietnia 2019 roku (zgodnie z informacją Emitenta w komunikacie bieżącym 12/2019 z dnia 11 kwietnia 2019 roku).

W dniu 11 kwietnia 2019 roku spółki zależne z Grupy zawarły przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych:

- budynków biurowych Silesia Star w Katowicach, stanowiących własność spółki zależnej LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.
- budynek biurowy Retro Office House we Wrocławiu, stanowiący własność spółki zależnej LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.

Wskazane powyżej nieruchomości stanowią aktywa segmentu „Usługi najmu” w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej LC Corp.

W ocenie Zarządu LC Corp S.A. wskazane powyżej nieruchomości są dostępne do natychmiastowej sprzedaży, a ich sprzedaż jest wysoce prawdopodobna w rozumieniu zapisów MSSF 5.7. Ponadto w ocenie Zarządu Jednostki dominującej wskazane powyżej zdarzenie będzie miało zgodnie z MSSF 5.12 charakter zdarzenia pod dniem bilansowym, tj. po 31 grudnia 2018 roku. Szczegóły dotyczące zawartych przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości z dnia 11 kwietnia 2019 roku zostały opisane w notce 37 „Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego”.

Wycena podawana jest w walucie fakturowanych czynszów z najmu, tj. w EUR i przeliczana na PLN według średniego kursu NBP na datę końca danego okresu obrachunkowego.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. nieruchomości inwestycyjne w budowie:

- Wola Retro przy ul. Skierniewickiej w Warszawie. Na dzień 31 grudnia 2018 roku budowa biurowca Wola Retro nie była jeszcze zakończona, dlatego też wycena inwestycji do wartości godziwej została oszacowana w oparciu o wycenę profesjonalnego rzeczoznawcy nieruchomości według stanu po zakończeniu inwestycji, pomniejszona o nakłady jeszcze do poniesienia oraz marżę dewelopera (metoda pozostałościowa).

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 31 grudnia 2018 roku oraz roku 31 grudnia 2017 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Na początek okresu sprawozdawczego	1 804 524	1 810 369
Zakup gruntów pod budowę nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Poniesione nakłady inwestycyjne	108 877	112 881
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	54 213	(100 870)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR oraz prac wykończeniowych)	(38 139)	(17 856)
Na koniec okresu sprawozdawczego	1 929 475	1 804 524

W 2018 roku w Grupie działalność operacyjną związaną z wynajmem nieruchomości komercyjnych prowadzono w: centrach handlowo - biurowych Arkady Wrocławskie i Sky Tower oraz budynkach biurowych Wola Center, Silesia Star i Retro Office House.

W tabeli poniżej zostały przedstawione kwoty przychodów i kosztów z nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku, inne niż przeszacowanie do wartości godziwej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Przychody z najmu	147 645	143 510
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymaniem), które w danym roku przyniosły przychody z najmu i usług powiązanych	(48 414)	(44 928)

20. Zapasy

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Zaliczki na zakup gruntu	4 093	5 264
Produkcja w toku	778 737	964 248
Produkty gotowe	326 091	140 882
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(129 838)	(132 529)
Zapasy ogółem	979 083	977 865

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 47.306 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosły 52.984 tys. zł).

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku Grupa ujęła w pozycji koszt własny sprzedaży koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i usługowych zrealizowanych w ramach działalności deweloperskiej (wcześniej ujęte w zapasach) w kwocie 447.744 tys. zł (w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku 400.432 tys. zł).

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów 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 właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych.

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Na początek okresu sprawozdawczego	132 529	135 807
Zwiększenie	1 327	-
Wykorzystanie	(4 018)	(3 278)
Zmniejszenie	-	-
Na koniec okresu sprawozdawczego	129 838	132 529

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na 31 grudnia 2017 roku składniki zapasów, stanowiące przedmiot zabezpieczenia zostały opisane w Nocie 35.3.

21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Należności z tytułu dostaw i usług	17 027	14 699
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	35 336	16 676
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych	-	-
Pozostałe należności od osób trzecich	404	597
Należności ogółem (netto)	52 767	31 972
Korekta o przychody przyszłych okresów (*)	(1 609)	(1 597)
Odpis aktualizujący należności	(9 419)	(8 005)
Należności brutto	63 795	41 574

(*) Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku Grupa wykazała należności z tytułu naliczonych kar i odszkodowań w kwocie odpowiednio 1.609 tys. zł i 1 597 tys. zł pomniejszone o przychody przyszłych okresów z tego tytułu.

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Na początek okresu	8 005	4 493
Zwiększenie	3 252	3 992
Wykorzystanie	(1 713)	(152)
Zmniejszenie	(125)	(328)
Na koniec okresu	9 419	8 005

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

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	17 027	9 294	4 009	2 817	907	-
31 grudnia 2017	14 699	5 644	5 988	2 523	326	218

22. Krótkoterminowe aktywa finansowe

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Instrumenty finansowe - transakcje terminowe typu forward	102	223
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	20 188	16 692
	20 290	16 915

23. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Środki pieniężne w banku i w kasie	58 263	321 881
Lokaty bankowe	409 435	22 367
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem, w tym:	467 698	344 248
– o ograniczonej możliwości dysponowania	2 419	10 641

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

24. Rozliczenia międzyokresowe

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Prowizje za pośrednictwo w sprzedaży	77	382
Rozrachunki z tytułu umów najmu powierzchni komercyjnych	582	1 898
Inne	-	179
Długoterminowe	659	2 459
Prowizje za pośrednictwo w sprzedaży	3 028	4 692
Ubezpieczenia	364	387
Rozrachunki z tytułu umów najmu powierzchni komercyjnych	-	210
Inne	1 936	1 451
Krótkoterminowe	5 328	6 740

25. Kapitały własne

25.1. Kapitał podstawowy

Kapitał akcyjny	31 grudnia 2018 (badane)	31 grudnia 2017 (badane)
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 złoty każda	500 000	500 000
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 złoty każda	113 700 000	113 700 000
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 452 546	1 452 546
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 472 018	1 472 018
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda	32 000 000	32 000 000
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda	102 000 000	102 000 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000 000	80 000 000
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433 747	58 433 747
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 000 000	1 000 000
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000 000	57 000 000
	447 558 311	447 558 311

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

	Ilość w szt.	Wartość w tysiącach zł
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	447 558 311	447 558
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	447 558 311	447 558

Wartość nominalna akcji

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

Prawa akcjonariuszy

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu 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
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 ⁽¹⁾	26.543.080	26.543.080	5,93 %	5,93 %

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

25.2. Pozostałe kapitały

	31 grudnia 2017	Przeniesienie zysku za 2017 rok	Wyplata dywidendy w 2018 roku	Inne całkowite dochody za rok 2018	31 grudnia 2018
Nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną pomniejszona o koszty emisji	328 015	-	-	-	328 015
Kapitał z rozliczenia nabycia jednostek zależnych	61 742	-	-	-	61 742
Zyski zatrzymane	530 581	80 240	(107 414)	-	503 407
Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	920 338	80 240	(107 414)	-	893 164
Wycena świadczeń w formie akcji własnych	3 108	-	-	-	3 108
Aktualizacja wyceny instrumentów zabezpieczających - rachunkowość zabezpieczeń	(2 868)	-	-	(3 543)	(6 411)
Inne kapitały	240	-	-	(3 543)	(3 303)
Pozostałe kapitały razem	920 578	80 240	(107 414)	(3 543)	889 861

26. Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji

Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2022	85 639	93 232
Kredyt bankowy w EUR (b)	Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Euribor 1M+marża	30-06-2026	196 127	171 198
Kredyt bankowy w EUR (c)	Sky Tower S.A.	Euribor 3M+marża	20-12-2022	191 818	195 552
Kredyt bankowy w EUR (d)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	31-12-2025	39 715	42 411
Kredyt bankowy w EUR (e)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	31-12-2025	51 273	52 924
Kredyt bankowy w EUR (f)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Euribor 3M+marża	30-05-2029	84 937	36 637
Kredyt bankowy w PLN (g)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Wibor 1M+marża	31-10-2019	-	1 187
Kredyt bankowy w PLN (h)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	28-11-2027	35 649	-

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Kredyt bankowy w PLN (i)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Wibor 3M+marża	28-11-2020	138	-
Kredyt bankowy w PLN (j)	LC Corp S.A.	Wibor 1M+marża	15-12-2018	-	-
Kredyt bankowy w PLN (k)	LC Corp S.A.	Wibor 1M+marża	20-12-2019	-	-
Program obligacji (l)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	30-10-2018	-	-
Program obligacji (m)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	06-06-2019	-	49 858
Program obligacji (n)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	20-03-2020	64 888	64 796
Program obligacji (o)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2021	84 825	84 750
Program obligacji (p)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2021	14 982	14 975
Program obligacji (q)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	06-10-2021	24 965	24 953
Program obligacji (r)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	06-10-2021	14 941	14 920
Program obligacji (s)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	05-06-2022	49 676	49 582
Program obligacji (t)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	28-02-2022	44 729	-
Program obligacji (u)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	19-10-2020	33 685	-
Program obligacji (v)	LC Corp S.A.	Wibor 3M+marża	19-10-2022	65 404	-
				1 083 391	896 975

Krótkoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2019	10 625	10 427
Kredyt bankowy w EUR (b)	Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Euribor 1M+marża	31-12-2019	7 115	10 227
Kredyt bankowy w EUR (c)	Sky Tower S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2019	9 787	13 567
Kredyt bankowy w EUR (d)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	31-12-2019	2 337	2 209
Kredyt bankowy w EUR (e)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	31-12-2019	2 270	2 141
Kredyt bankowy w EUR (f)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Euribor 3M+marża	31-12-2019	1 865	-
Kredyt bankowy w PLN (g)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Wibor 1M+marża	31-12-2019	168	-
Kredyt bankowy w PLN (h)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	31-12-2019	-	-
Kredyt bankowy w PLN (i)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Wibor 3M+marża	31-12-2019	-	-
Kredyt bankowy w PLN (j)	LC Corp S.A.	Wibor 1M+marża	15-12-2018	-	50 089
Kredyt bankowy w PLN (k)	LC Corp S.A.	Wibor 1M+marża	20-12-2019	33 197	38 092
Program obligacji (l)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	30-10-2018	-	50 328
Program obligacji (m)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	06-06-2019	50 132	164
Program obligacji (n)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	20-03-2019	930	963
Program obligacji (o)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2019	619	618
Program obligacji (p)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2019	109	108

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Program obligacji (q)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	06-04-2019	310	309
Program obligacji (r)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	06-04-2019	184	183
Program obligacji (s)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	05-06-2019	171	176
Program obligacji (t)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	28-02-2019	760	-
Program obligacji (u)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	19-04-2019	308	-
Program obligacji (v)	LC Corp S.A.	Wibor 3M+marża	21-01-2019	724	-
				121 611	179 601

- (a) Kredyt w spółce Arkady Wrocławskie zaciągnięty w walucie EUR w dniu 28 lutego 2008 r. wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz Bank Zachodni WBK S.A. W dniu 29 grudnia 2017 r. Spółka zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. aneks do umowy kredytu konsorcjalnego zawartej dnia 28 lutego 2008 r. przedłużający okres finansowania udzielonego na podstawie umowy kredytu. Kwota udzielonego kredytu ustalona w zawartym aneksie to 25.000.000 EUR, a termin spłaty kredytu ustalony został na dzień 31 grudnia 2022 r. Przed podpisaniem powyższego aneksu, w dniu 27 grudnia 2017 r. pomiędzy spółką Arkady Wrocławskie S.A. oraz ING Bank Śląski S.A. i Bankiem Zachodnim WBK S.A. jako dotychczasowym konsorcjum banków kredytujących został podpisany aneks do umowy kredytu, na mocy którego ING Bank Śląski S.A. dokonał przelewu na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. wierzytelności przysługującej mu z tytułu kredytu udzielonego w ramach konsorcjum bankowego w stosunku do Spółki, a Bank Zachodni WBK S.A. przelew ten przyjął stając się tym samym jedynym kredytodawcą. Z tą chwilą na Bank Zachodni WBK S.A. przeniesione zostały wszelkie uprawnienia, prawa i roszczenia (w tym wszystkie zabezpieczenia), jak również wszelkie ryzyka i obowiązki związane z kredytem.
- (b) Kredyt w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarty na podstawie umowy z 15 lipca 2011 r. z Raiffeisen Bank Polska S.A. do maksymalnej kwoty 49.000 tys. EUR w celu częściowego sfinansowania budowy kompleksu biurowego Wola Center w Warszawie. W dniu 26 czerwca 2014 r. spółka zawarła aneks do Umowy kredytu, na podstawie którego maksymalna kwota kredytu została zwiększona do 55.000 tys. EUR. W dniu 20 września 2018 r. spółka zawarła aneks do Umowy kredytu, na podstawie którego zwiększono kwotę kredytu inwestycyjnego oraz przedłużono okres kredytowania. Kwota udzielonego kredytu inwestycyjnego ustalona w zawartym aneksie to kwota, nie większa niż 54.335.241,03 EUR, w tym nie więcej niż 7.000.000 EUR oraz nie więcej niż 6.000.000 EUR w ramach dwóch nowych, dostępnych transz przewidzianych w związku z aneksem.
- (c) Kredyt w spółce Sky Tower S.A. w EUR na podstawie umowy z 29 grudnia 2012 r. z konsorcjum banków Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A.
- (d) Kredyt w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 14 maja 2014 r. z PKO BP S.A. kredyt w EUR do kwoty stanowiącej równowartość w EUR kwoty 62.000 tys. PLN przeznaczony na częściowe sfinansowanie budowy kompleksu biurowego z częścią usługowo-handlową wraz z parkingami pod nazwą Silesia Star (etap I) w Katowicach przy ul. Roździeńskiego.
- (e) Kredyt w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 26 lutego 2016 r. z PKO BP S.A. Kwota kredytu stanowi równowartość w EUR kwoty 63.500 tys. PLN z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie etapu II inwestycji Silesia Star.
- (f) Kredyt w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 30 listopada 2016 r. z bankiem mBank Hipoteczny S.A. do maksymalnej kwoty 23.700 tys. EUR z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie inwestycji Retro Office House.
- (g) Kredyt odnawialny w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 26 kwietnia 2017 r. z bankiem mBank S.A. do maksymalnej kwoty 6.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Retro Office House.
- (h) Kredyt w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 20 grudnia 2017 r. z konsorcjum banków mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. do kwoty 34.187 tys. EUR z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

- (i) Kredyt odnawialny w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 20 grudnia 2017 r. z konsorcjum banków mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. do kwoty 7.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Wola Retro w Warszawie.
- (j) Kredyt w spółce LC Corp S.A. zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 29 kwietnia 2014 r., uruchomiony w dniu 30 kwietnia 2014 r. w LC Corp S.A. 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.
- (k) Kredyt w spółce LC Corp S.A. zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 18 czerwca 2014 r., uruchomiony w dniu 3 września 2015 r. w LC Corp S.A. W dniu 21 grudnia 2018 r. zawarty został aneks przedłużający termin spłaty kredytu do dnia 20 grudnia 2019 r.
- (l) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 31 października 2013 r. 500 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 100 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 30 października 2018 r.
- (m) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 6 czerwca 2014 r. 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 czerwca 2019 r.
- (n) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 20 marca 2015 r. 65.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 65.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 20 marca 2020 r.
- (o) Obligacje kuponowe – emisja z 10 maja 2016 r. 85.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 85.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r. W dniu 23 grudnia 2016 r. nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 19 sierpnia 2016 r.
- (p) Obligacje kuponowe – emisja z 19 sierpnia 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r. W dniu 23 grudnia 2016 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 10 maja 2016 r.
- (q) Obligacje kuponowe – emisja z 6 października 2016 r. 25.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 25.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r. W dniu 25 kwietnia 2017 r. nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 27 października 2016 r.
- (r) Obligacje kuponowe – emisja z 27 października 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r. W dniu 25 kwietnia 2017 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 6 października 2016 r.
- (s) Obligacje kuponowe – emisja z 5 grudnia 2017 r. 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 5 czerwca 2022 r.

- (t) 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 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.
- (u) 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.
- (v) 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.

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

Średnie ważone oprocentowanie kredytów i obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku wyniosło 3,6%. Średnie ważone oprocentowanie kredytów i obligacji w roku 2017 wyniosło 3,6 %.

Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów finansowych

Na dzień 31 grudnia 2018 i na 31 grudnia 2017 roku wycena wartości godziwych transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS i CAP oraz transakcji typu forward ujęta jest w pozycji Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Długoterminowe	9 463	5 133
Krótkoterminowe	-	-
Razem	9 463	5 133

Wycena instrumentów zabezpieczających traktowana jest jako poziom 2 hierarchii określania i wykazywania w wartości godziwej. W ciągu lat zakończonych 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

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 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

Pod dni bilansowym, tj. po 31 grudnia 2018 roku miały miejsce następujące transakcje:

- W dniu 21 marca 2019 roku Spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała częściowej spłaty kredytu bankowego w wysokości 5 mln EUR na rzecz Santander Bank Polska S.A. udzielonego na podstawie umowy kredytu konsorcjalnego zawartej dnia 28.02.2008 r. wraz z późniejszymi aneksami.

Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

1. W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Santander Bank Polska S.A. w kwocie 8.975 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 96.264 tys. PLN.
2. W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Raiffeisen Bank Polska S.A. w kwocie 12.658 tys. PLN. Ponadto na mocy aneksu z dnia 20 września 2018 roku spółka dokonała uruchomienia kredytu w kwocie 28.860 tys. PLN (kwota po potrąceniu prowizji). Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 203.242 tys. PLN.
3. W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku spółka Sky Tower S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: Getin Noble Bank S.A. i Alior Bank S.A. w kwocie 11.349 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 201.605 tys. PLN.
4. W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku Spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową dotyczącą sfinansowania budowy kompleksu biurowego etap I Silesia Star spłaty tego kredytu w kwocie 3.862 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 42.052 tys. PLN.
5. W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem PKO BP S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie etapu II inwestycji Silesia Star spłaty tego kredytu w kwocie 3.217 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 53.543 tys. PLN.
6. W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem mBank Hipoteczny S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie inwestycji Retro Office House we Wrocławiu uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 48.326 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 86.802 tys. PLN.
7. W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytu odnawialnego z bankiem mBank S.A. przeznaczoną na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Retro Office House spłat netto kredytu (uruchomienia minus spłaty) w PLN w łącznej wysokości 1.018 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia wyniosła 168 tys. PLN.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

8. W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem mBank Hipoteczny S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 35.731 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 35.649 tys. PLN.
9. W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytu odnawialnego z bankiem mBank S.A. przeznaczoną na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Wola Retro w Warszawie uruchomienia netto kredytu (uruchomienia minus spłaty) w PLN w łącznej wysokości 138 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia wyniosła 138 tys. PLN.
10. W dniu 17 grudnia 2018 roku nastąpiła całkowita spłata kredytu w kwocie 50 mln PLN zaciągniętego na podstawie umowy zawartej w dniu 29 kwietnia 2014 roku w Getin Noble Bank S.A.
11. 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. Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia wyniosła 33.197 tys. PLN.
12. W dniu 20 czerwca 2018 roku Spółka LC Corp S.A. złożyła dyspozycję zamknięcia umowy rachunku kredytu odnawialnego do kwoty 25 mln PLN zaciągniętego na podstawie umowy zawartej w dniu 21 grudnia 2016 r. pomiędzy LC Corp S.A. a Getin Noble Bank S.A. z pierwotnym terminem spłaty do 31 grudnia 2018 r. W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku Spółka nie dokonała żadnych uruchomień i spłat tego kredytu. Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2018 roku saldo kredytu wynosiło 0,00 zł.

27. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej

W dniu 6 grudnia 2013 roku spółka LC Corp S.A. nabyła od spółki LC Corp B.V. za cenę 259 mln zł płatną w ratach do 31 grudnia 2019 roku 100% akcji spółki Sky Tower S.A., stając się jedynym akcjonariuszem tej spółki. W związku z odroczonym terminem płatności ceny za akcje Sky Tower S.A. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania z tego tytułu zostały ujęte w kwocie zdyskontowanej. W 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 wynosiła 40.400 tys. zł, zaś dyskonto do rozliczenia pozostałe na ten dzień wynosiło 1.404 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 roku 4.163 tys. zł).

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

28. Zobowiązania

28.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	103 178	90 346
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	5 951	2 208
Zobowiązania z tytułu kaucji	32 802	25 763
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	-
Inne zobowiązania	118	106
RAZEM, w tym:	142 049	118 423
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	142 049	118 423

Poniżej przedstawiono analizę zapadalności zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku:

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
do 1 roku	142 049	118 423
powyżej 1 roku do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	142 049	118 423

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

Zobowiązania budżetowe rozliczane w terminach ustawowych.

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

28.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy oraz leasingu operacyjnego

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

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
do 1 roku	319	310
powyżej 1 roku do 5 lat	376	568
powyżej 5 lat	-	-
RAZEM	695	878

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

	31 grudnia 2018
do 1 roku	4 362
powyżej 1 roku do 5 lat	14 586
powyżej 5 lat	42 658
RAZEM	61 606

Szczegóły dotyczące wdrożenia MSSF 16 „Leasing” zostały opisane w notcie 9.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

28.3. Zobowiązania warunkowe

Od zakończenia ostatniego roku obrotowego nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych spółek Grupy, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych wynikających z działalności deweloperskiej, a dotyczących opłat warunkowych za wycinkę drzew, których łączna wysokość zmniejszyła się z kwoty 6.392 tys. zł na dzień 31 grudnia 2017 r. do kwoty 5.721 tys. zł na dzień 31 grudnia 2018 r.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 35.3 oraz wyżej opisanymi opłatami warunkowymi z tytułu wycinki drzew, na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółki Grupy nie posiadają innych istotnych takich zobowiązań, które nie zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

28.4. Zobowiązania inwestycyjne

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

W roku 2019 Grupa planuje ponieść nakłady na projekty inwestycyjne (zapasy i nieruchomości inwestycyjne) w kwocie 675 milionów złotych.

28.5. Sprawy sądowe

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

29. Rezerwy

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

	<i>Na odpłaty emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	22	1 785	14	1 821
Utworzone	-	1 261	-	1 261
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2018 roku, w tym	22	3 046	14	3 082
-długoterminowe	22	-	-	22
-krótkoterminowe	-	3 046	14	3 060

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

30. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	7 035	10 199
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	1 052	951
Zobowiązanie z tytułu dodatkowej opłaty za wieczyste użytkowanie	-	22
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	247	356
Pozostałe	2 018	338
Rozliczenia międzyokresowe bierne	10 352	11 866
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet najmu	1 162	36
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet mieszkań	538 788	442 934
Przychody przyszłych okresów pozostałe	72	430
Przychody przyszłych okresów	540 022	443 400
Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów	550 374	455 266

W roku 2018 spółki zależne z Grupy ujęły w przychodach ze sprzedaży mieszkań kwotę 358.347 tys. PLN, które na dzień 31 grudnia 2017 roku były prezentowane jako „Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet mieszkań”.

31. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

31.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i obligacji	(14 015)	(7 805)
Zobowiązania inwestycyjne	1 019	(12 565)
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji	40 400	40 400
Zmiana stanu zobowiązań	27 404	20 030

31.2. Inne korekty

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Wycena instrumentów finansowych typu forward	122	(483)
Zmiana salda otwartych rachunków powierniczych	(3 496)	(11 221)
Pozostałe	(674)	126
Inne korekty	(4 048)	(11 578)

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku:

31 grudnia 2018 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	761	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-

31 grudnia 2017 roku

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

RB Computer Sp. z o.o.	-	17	n.d.	n.d.	-	-
RB Investcom Sp. z o.o.	198	-	n.d.	n.d.	-	-
Sky Dress Sp. z o.o.	5	-	n.d.	n.d.	-	-
Tax Care S.A.	826	-	n.d.	n.d.	-	-
TU Europa S.A.	1 780	-	n.d.	n.d.	-	-
TU Europa Życie S.A.	1 745	-	n.d.	n.d.	-	-
Sax Development Sp. z o.o.	203	-	n.d.	n.d.	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	313	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-

(*) patrz Nota 27

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

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

Informację dotyczące wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej zostały przedstawione w nocie 31.4 poniżej.

32.1. Jednostka dominująca dla Grupy

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 Czarnieckiego).

32.2. Wyплата dywidendy przez LC Corp S.A.

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

- Wysokość dywidendy: 107.413.994,64 zł
- Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,24 zł
- Liczba akcji objętych dywidendą: 447.558.311 akcje
- Dzień dywidendy: 23 lipca 2018 r.
- 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.

32.3. Wynagrodzenie kluczowej kadry kierowniczej Grupy

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	4 919	5 140
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	-	-
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego kluczowej kadrze kierowniczej (za wyjątkiem Zarządu i Rady Nadzorczej)	4 919	5 140

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku osoby z kluczowej kadry kierowniczej dokonały zakupu lokali mieszkalnych od spółek z Grupy za łączną kwotę 1.571 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku zakupy lokali mieszkalnych od spółek z Grupy wyniosły 819 tys. PLN).

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

32.4. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Zarząd – wynagrodzenia	14 757	13 603
Zarząd - świadczenia w formie akcji własnych	-	-
Zarząd (jednostki zależne) – wynagrodzenia	234	326
Zarząd (jednostki zależne) - świadczenia w formie akcji własnych	-	-
Rada Nadzorcza – wynagrodzenia	670	230
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	-	-
Razem	15 661	14 159

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

2018

W dniu 27 lipca 2018 roku została zawarta z Deloitte Audyt Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Warszawie umowa o świadczenie usług rewizji finansowej oraz innych usług atestacyjnych obejmująca badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za lata 2018-2020 oraz przegląd śródrocznych sprawozdań finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018, 2019 i 2020 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy w roku 2018 wynosi 103 tys. zł tytułem badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. oraz 60 tys. zł tytułem usługi przeglądu sprawozdań finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku.

Ponadto w 2018 roku zostały zawarte z Deloitte Audyt Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Warszawie 22 umowy dotyczące badania rocznych sprawozdań finansowych spółek zależnych z Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. Łączne wynagrodzenie z tytułu tych umów wynosi w 2018 roku 337 tys. zł.

2017

Umowa z firmą Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2017 została zawarta w dniu 12 czerwca 2017 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 100 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2017 została zawarta w dniu 12 czerwca 2017 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 55 tys. zł.

Ponadto w 2017 roku firma Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k. zawarła umowy na badanie jednostkowych sprawozdań finansowych za 2017 rok spółek Arkady Wrocławskie S.A., Warszawa Przykopowa Sp. z o.o., Sky Tower S.A., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k., Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o.o., łączne wynagrodzenie w tych umów wynosiło 190 tys. zł.

34. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

W 2013 roku Grupa rozszerzyła politykę rachunkowości o wytyczne w zakresie Rachunkowości zabezpieczeń instrumentów zabezpieczających ryzyko stopy procentowej, którą kontynuuje w kolejnych latach. Wycena tego typu transakcji zabezpieczających na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na 31 grudnia 2017 roku zaprezentowana została w Nocie 28.

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

34.1. Ryzyko stopy procentowej

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

34.2. Ryzyko walutowe

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

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

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

	Wzrost/spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny w tys. PLN
31 grudnia 2018 roku	+ 0,20	41 160	41 160
	- 0,20	(41 160)	(41 160)
31 grudnia 2017 roku	+ 0,20	42 312	42 312
	- 0,20	(42 312)	(42 312)

34.3. Ryzyko kredytowe

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku należności z tytułu dostaw i usług wynosiły 17.027 tys. złotych, analizę wymagalności tych należności przedstawiono w Nocie 21. Należności z tytułu najmu w wysokości 15.501 tys. złotych zabezpieczone były wpłaconymi kaucjami w wysokości 10.690 tys. złotych w pozostałej zaś części zabezpieczone są gwarancjami bankowymi lub ubezpieczeniowymi.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

34.4. Ryzyko związane z płynnością

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

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

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

31 grudnia 2018

Oprocentowane (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (oprocentowanie zmienne)	54 311	99 000	140 000	161 000	-	-	454 311
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	-	-	-	-
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	33 200	-	-	-	-	-	33 200
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	10 750	10 750	10 750	64 500	-	-	96 750
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	7 258	7 534	7 822	8 118	8 428	165 156	204 316
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	9 787	10 193	10 664	170 943	-	-	201 587
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	2 337	2 396	2 459	2 523	2 589	29 748	42 052
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	2 270	2 334	2 404	2 473	2 545	41 517	53 543
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	1 865	3 273	3 373	3 476	3 581	71 234	86 802
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	168	-	-	-	-	-	168
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	106	1 297	1 339	1 383	31 524	35 649
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	138	-	-	-	-	138
	121 946	135 724	178 769	414 372	18 526	339 179	1 208 516

Nieoprocentowane (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	40 400	-	-	-	-	-	40 400
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	142 049	-	-	-	-	-	142 049
	182 449	-	-	-	-	-	182 449

31 grudnia 2017

Oprocentowane (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (oprocentowanie zmienne)	52 964	50 000	65 000	140 000	50 000	-	357 964
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	50 207	-	-	-	-	-	50 207
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	38 157	-	-	-	-	-	38 157
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	10 427	10 427	10 427	10 427	62 564	-	104 272
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	10 227	10 640	11 074	11 520	137 964	-	181 425
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	13 567	9 493	9 887	10 344	165 810	-	209 101
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	2 209	2 266	2 324	2 386	2 447	32 988	44 620

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	2 140	2 202	2 264	2 332	2 399	43 726	55 063
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	787	1 382	1 424	1 467	31 577	36 637
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	1 187	-	-	-	-	1 187
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	-	-	-	-	-	-
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	-	-	-	-
	179 898	87 002	102 358	178 433	422 651	108 291	1 078 633

Nieoprocentowane (w tys. PLN)

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

35. Instrumenty finansowe

35.1. Wartości godziwe

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe wszystkich instrumentów finansowych Grupy w podziale na poszczególne kategorie aktywów i pasywów zgodnie z MSSF 9:

	31 grudnia 2018	1 stycznia 2018
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	518 066	387 920
Należności długoterminowe	12 749	11 684
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	17 431	15 296
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	20 188	16 692
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	467 698	344 248
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	102	223
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	102	223
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 380 096	1 269 428
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	1 205 002	1 076 576
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	38 996	76 637
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	136 098	116 215
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające	9 463	5 133
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	9 463	5 133

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

35.2. Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2018

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

Oprocentowanie zmienne (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (oprocentowanie zmienne)	54 247	98 573	139 713	159 809	-	-	452 342
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	-	-	-	-
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	33 197	-	-	-	-	-	33 197
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (*)	10 625	10 624	10 625	64 390	-	-	96 264
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (**)	7 115	7 391	7 679	7 975	8 285	164 797	203 242
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (***)	9 787	10 193	10 664	170 961	-	-	201 605
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (****)	2 337	2 396	2 459	2 523	2 589	29 748	42 052
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (*****)	2 270	2 334	2 404	2 473	2 545	41 517	53 543
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	1 865	3 273	3 373	3 476	3 581	71 234	86 802
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	168	-	-	-	-	-	168
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	106	1 297	1 339	1 383	31 524	35 649
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	138	-	-	-	-	138
	121 611	135 028	178 214	412 946	18 383	338 820	1 205 002

(*) Spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (CAP) na kwotę bazową 22,5 mln EUR na okres od 18.01.2018 r. do 30.12.2022 r.,

(**) Spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (IRS) na kwotę bazową 31,2 mln EUR na okres od 31.12.2014 r. do 31.12.2019 r., na kwotę bazową 8,8 mln EUR na okres 30.06.2015 r. do 30.06.2020 r. oraz na kwotę bazową 2,8 mln EUR na okres od 28.09.2018 do 30.06.2026 r.,

(***) Spółka Sky Tower S.A. zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (IRS) na kwotę bazową 16,4 mln EUR na okres od 30.06.2016 do 01.07.2019 r. oraz na kwotę bazową 18,1 mln EUR na okres od 29.09.2016 do 30.09.2019 r.

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

(*****) Spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k., zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (IRS) na kwotę bazową 7,4 mln EUR na okres od 31.08.2017 r. do 31.12.2025 r.

31 grudnia 2017

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

Oprocentowanie zmienne (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (oprocentowanie zmienne)	52 849	49 858	64 796	139 598	49 582	-	356 683
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	50 089	-	-	-	-	-	50 089
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	38 092	-	-	-	-	-	38 092
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	10 427	10 427	10 427	10 427	61 951	-	103 659
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (*)	10 227	10 640	11 074	11 520	137 964	-	181 425
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (**)	13 567	9 493	9 887	10 344	165 828	-	209 119
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (***)	2 209	2 266	2 324	2 386	2 447	32 988	44 620

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (***)	2 141	2 202	2 264	2 332	2 399	43 727	55 065
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	787	1 382	1 424	1 467	31 577	36 637
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	1 187	-	-	-	-	1 187
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	-	-	-	-	-	-
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	-	-	-	-
	179 601	86 860	102 154	178 031	421 638	108 292	1 076 576

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

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

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

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

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

		EURIBOR	WIBOR
	Wzrost/spadek stopy procentowej	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN
31 grudnia 2018 roku	1%	(1 975)	(2 522)
	-1%	1 975	2 522
31 grudnia 2017 roku	1%	(2 136)	(3 598)
	-1%	2 136	3 598

35.3. Zabezpieczenia

Główne zabezpieczenia spłaty kredytów ustanowione na dzień 31 grudnia 2018 roku. w podziale na grupy zostały przedstawione poniżej.

Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie nieruchomości komercyjnych

- Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Arkady Wrocławskie S.A.:
 - hipoteka kaucyjna (*kredyt w EUR*) – do kwoty 37.500 tys. EUR,
 - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez LC Corp S.A.- do wysokości 37.500 tys. EUR,
 - zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych (*kredyt w EUR*) – do wysokości 37.500 tys. EUR,
 - cesje praw z umów najmu, ubezpieczeń i gwarancji z umów z wykonawcami,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc z należących do LC Corp S.A. 113.700.000 akcji zwykłych imiennych o wartości nominalnej 1 PLN każda w kapitale zakładowym Arkady Wrocławskie S.A., obciążonych zastawem rejestrowym na podstawie umowy zastawu finansowego i rejestrowego na akcjach w celu zabezpieczenia spłaty zabezpieczonej wierzytelności
 - umowa wsparcia w zakresie spłaty kredytu zawarta przez LC Corp S.A.,
 - kaucja w wysokości 500 tys. EUR.
- Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem stopy procentowej (COLLAR) (umowa hedgingowa), które zostały zawarte po dniu bilansowym na podstawie umowy ramowej, ustanowione przez Arkady Wrocławskie S.A.:
 - hipoteka umowna do kwoty 8.250 tys. PLN,

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

- oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc do łącznej kwoty 8.250 tys. PLN.
 - 3. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.:
 - umowna hipoteka kaucyjna o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 75.957.124,43 EUR,
 - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
 - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. wraz z zastawem finansowym,
 - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
 - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 82.500.000 EUR.
 - 4. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 1 czerwca 2012 r., ustanowione przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.:
 - hipoteka umowna do kwoty 135.000 tys. PLN,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego do łącznej kwoty 135.000 tys. PLN.
 - 5. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Sky Tower S.A.:
 - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 90.000.000 EUR,
 - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
 - zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000.000 EUR,
 - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
 - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.
 - 6. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 27 grudnia 2012 r., ustanowione przez Sky Tower S.A.
 - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 44.000.000 EUR,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
 - 7. Zabezpieczenia do umów kredytów bankowych zaciągniętych przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.:
 - hipoteka umowna do sumy 72.816.666,66 EUR na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (zabezpieczająca umowy kredytu na etap I i II inwestycji),
 - umowy wsparcia zawarte pomiędzy kredytobiorcą, bankiem oraz Emitentem, na mocy której Emitent działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego,
 - cztery weksle własne in blanco wraz z porozumieniami wekslowym,
 - przelew wierzytelności pieniężnej z umów ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano – montażowych w okresie realizacji inwestycji, a po jej zakończeniu przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych zawartej z zakładem ubezpieczeniowym na kwotę nie niższą niż kwota zadłużenia z tytułu kredytu,
 - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
 - umowa poręczenia pomiędzy kredytobiorcą, bankiem PKO BP S.A. oraz Emitentem, dotycząca umowy kredytu na realizację etapu II inwestycji Silesia Star w Katowicach na mocy której LC Corp S.A. działając jako poręczyciel zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego, za ewentualne przekroczenie kosztów do maksymalnej kwoty 31.750.000 PLN.
-

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

- oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia i umową poręczenia opisanymi powyżej,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC,
 - zastawy rejestrowy na przedsiębiorstwie LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.,
 - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
 - umowy podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.
8. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 31 marca 2016 r. (która zastąpiła z chwilą jej zawarcia umowę headgingową na Etap I inwestycji zawartą 30 czerwca 2014 r.), ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. na zabezpieczenie obu umów kredytu:
- umowna hipoteka do kwoty 82.210.300 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie w trybie art. 777 KPC.
9. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k.:
- hipoteka umowna do sumy 35.550.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.,
 - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A. oraz Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. – spółką zależną od Emitenta jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. na rzecz mBank Hipoteczny S.A. w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia opisaną powyżej do kwoty 4.500.000 PLN,
 - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 35.550.000,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
 - zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 35.550.000,00 EUR;
 - umowa przelewu wierzytelności z wszelkich zawartych przez kredytobiorcę umów związanych z inwestycją realizowaną na nieruchomości;
 - umowa podporządkowania wierzytelności zawarta przez kredytobiorcę z innymi spółkami zależnymi od Emitenta - LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. i LC Corp Invest I Sp. z o.o. jako podporządkowanymi wierzycielami oraz mBank Hipoteczny S.A. jako wierzycielem nadrzędnym, w tym przelewu na zabezpieczenie na rzecz banku wszystkich wierzytelności podporządkowanych zgodnie z ww. umową;
 - zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 35.550.000 EUR
10. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 30 listopada 2016 r. , ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k. na zabezpieczenie umowy kredytu na rzecz mBank S.A.:
- umowna hipoteka do kwoty 32.985.000,00 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie do kwoty 32.985.000,00 PLN w trybie art. 777 KPC.
11. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego odnawialnego na prefinansowanie zwrotu podatku VAT do kwoty 6.000.000,00 PLN zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k.:
- hipoteka umowną łączną do sumy 9.000.000,00 PLN na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.,
-

- dyspozycja blokady pieniężnej na rachunku kredytobiorcy,
 - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 9.000.000,00 PLN na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
12. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.:
- hipoteka umowna do sumy 36.280.500,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. na rzecz mBank Hipoteczny S.A.,
 - hipoteka umowna do sumy 15.000.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. na rzecz mBank S.A.,
 - hipoteka umowna do sumy 10.500.000,00 PLN na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. na rzecz mBank S.A.,
 - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 36.280.500,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
 - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank S.A. do kwoty 15.000.000,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
 - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank S.A. do kwoty 10.500.000,00 PLN na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
 - umowa przelewu wierzytelności z wszelkich zawartych przez kredytobiorcę umów związanych z inwestycją realizowaną na nieruchomości;
 - zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR na rzecz mBank Hipoteczny S.A.;
 - zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR oraz do kwoty 10.500.000 PLN na rzecz mBank S.A.;
 - umowa podporządkowania wierzytelności zawarta przez kredytobiorcę, LC Corp S.A. oraz innymi spółkami zależnymi od Emitenta - LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., i LC Corp Invest I Sp. z o.o. jako podporządkowanymi wierzycielami oraz mBank S.A. oraz mBank Hipoteczny S.A. jako wierzycielami nadrzędnymi, w tym przelewu na zabezpieczenie na rzecz banku wszystkich wierzytelności podporządkowanych zgodnie z ww. umową,
 - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz LC Corp S.A. jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego ,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez LC Corp S.A. w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia opisaną powyżej do kwoty 3.576.261,90 EUR,
 - umowa poręczenia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz LC Corp S.A. na podstawie której LC Corp S.A. poręczy za kredytobiorcę do częściowej kwoty zobowiązań kredytobiorcy w związku ze spełnieniem poziomu wskaźnika DSCR,
 - zobowiązanie do zawarcia umowy wsparcia kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz LC Corp S.A. jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego ,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez LC Corp S.A. w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia opisaną powyżej do kwoty 558.660,50 EUR,
 - zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc,
 - zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy

- zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.500.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
 - zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp S.A., w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc,
 - zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp S.A., w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
 - zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp S.A., w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.500.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
 - zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie (zbiórce rzeczy ruchomych i zbywalnych praw) ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez kredytobiorcę, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
 - zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie (zbiórce rzeczy ruchomych i zbywalnych praw) ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez kredytobiorcę, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
 - zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie (zbiórce rzeczy ruchomych i zbywalnych praw) ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez kredytobiorcę, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.500.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
 - hipoteka umowna do sumy 36.280.500,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na rzecz mBank Hipoteczny S.A.,
 - hipoteka umowna do sumy 15.000.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na rzecz mBank S.A.,
 - oświadczenie spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 36.280.500,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
 - oświadczenie spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank S.A. do kwoty 15.000.000,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
 - zastawy rejestrowe ustanowione przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR na rzecz mBank Hipoteczny S.A. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz udzielonym pełnomocnictwem do tych rachunków;
 - zastawy rejestrowe ustanowione przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR oraz do kwoty 10.500.000 PLN na rzecz mBank S.A. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz udzielonym pełnomocnictwem do tych rachunków;
 - zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na zabezpieczenie spłaty
-

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

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

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

1. Zabezpieczeniem do umowy kredytów bankowych zaciągniętych przez LC Corp S.A. w Getin Noble Bank S.A. są:
 - a) w stosunku do umowy kredytu z dnia 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. W dniu 25 lipca 2016 r. spółka LC Corp Invest IX Sp. z o.o. w związku z umową przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie, przy ul. Mogiłskiej ustanowiła hipotekę umowną na rzecz sprzedającego do kwoty 1.771.200,00 zł. Zabezpiecza ona roszczenie zgodnie z którym, w przypadku gdy spółka uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przewidującą uprawnienie do realizacji na nabytej nieruchomości, inwestycji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej mieszkań większej niż 11.500 m², sprzedającemu będzie przysługiwało dodatkowe wynagrodzenie w wysokości 800,00 zł powiększone o podatek od towarów i usług za każdy uzyskany przez spółkę dodatkowy metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkań powyżej 11.500 m².

36. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	1 205 002	1 076 576
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	38 996	76 637
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	142 049	118 423
A. Zadłużenie	1 386 047	1 271 636
B. Kapitał własny	1 497 799	1 448 376
Wskaźnik dźwigni (A/B)	0,9	0,9

37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

1) Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

- W dniu 21 marca 2019 roku Spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała częściowej spłaty kredytu bankowego w wysokości 5 mln EUR na rzecz Santander Bank Polska S.A. udzielonego na podstawie umowy kredytu konsorcjalnego zawartej dnia 28.02.2008 r. wraz z późniejszymi aneksami.

2) Zmiany w spółkach grupy

- W dniu 11 marca 2019 r. 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 r.
- W dniu 11 marca 2019 r. 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 r.
- W dniu 11 marca 2019 r. 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 r.
- W dniu 11 marca 2019 r. 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.
- Spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji zakończyła proces likwidacji spółki w dniu 7 lutego 2019 r. Spółka nie została jeszcze wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego.
- W dniu 18 kwietnia 2019 r. 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.

3) Nabycie i sprzedaż nieruchomości przez spółki Grupy

- W dniu 8 lutego 2019 r. 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.
- W dniu 5 marca 2019 r. 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 r.
- W dniu 14 marca 2019 r. 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 r.

- W dniu 18 marca 2019 r. 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 r.
- W dniu 22 marca 2019 r. spółka zależna od Emitenta - LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. dokonała zbycia na rzecz podmiotu niepowiązanego, prawa użytkowania wieczystego działki 161/3 zabudowanej budynkiem biurowym położonej w Gdańsku przy ul. Wałowej.

4) Połączenie spółek zależnych w Grupie

W dniu 9 kwietnia 2019 r. w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zostało zarejestrowane połączenie spółek 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.

5) Podpisanie listu intencyjnego oraz przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości biurowych Retro Office House we Wrocławiu oraz Silesia Star w Katowicach

- 1) W dniu 6 lutego 2019 r. 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 ustaliły 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.
- 2) W dniu 11 kwietnia 2019 r. 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 dotyczącej sprzedaży za:
 - a) prawa użytkowania 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 r. 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.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

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:

- (i) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przyrzeczonych, oraz
- (ii) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 dotyczących prac wykończeniowych najemców wskazanych w Umowach Przyrzeczonych, oraz
- (iii) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z umów gwarancji czynszowych, o których mowa w Przedwstępnych Umowach Sprzedaży, oraz
- (iv) przystąpienie przez Spółkę do długów P20 oraz P21 wynikających z obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przyrzeczonych i umów gwarancji czynszowych, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania Sprzedających, które to okoliczności zostaną opisane w treści poręczeń.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2018 r., które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp.

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

Michał Michalczyk
Kierownik sprawozdawczości
finansowej i konsolidacji

Wrocław, dnia 24 kwietnia 2019 roku