



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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU  
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	6
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	7
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	8
Zasady (polityka) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające.....	9
1. Informacje ogólne .....	9
2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	9
3. Skład Zarządu Spółki .....	9
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....	10
5. Inwestycje Spółki .....	10
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	11
7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego .....	13
7.1. Oświadczenie o zgodności .....	13
7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego .....	13
8. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego .....	13
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	14
10. Istotne zasady rachunkowości .....	15
10.1. Środki trwale .....	15
10.2. Środki trwale w budowie .....	17
10.3. Nieruchomości inwestycyjne.....	17
10.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	17
10.5. Wartości niematerialne .....	18
10.6. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych.....	19
10.7. Zapasy.....	20
10.8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	20
10.9. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	20
10.10. Aktywa finansowe.....	20
10.11. Utrata wartości aktywów finansowych .....	22
10.12. Wbudowane instrumenty pochodne .....	23
10.13. Instrumenty zabezpieczające .....	23
10.14. Zobowiązania finansowe .....	24
10.15. Rezerwy.....	25
10.16. Odprawy emerytalne .....	25
10.17. Płatności w formie akcji własnych.....	25
10.18. Udziały (akcje) własne.....	26
10.19. Kapitały własne.....	26
10.20. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych .....	26
10.21. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych .....	27
10.22. Przychody.....	27
10.23. Podatek bieżący .....	28
10.24. Podatek odroczoney.....	28
10.25. Podatek od towarów i usług.....	29
10.26. Koszty finansowania zewnętrznego.....	29
10.27. Czynne rozliczenia międzyokresowe.....	29
10.28. Bierne rozliczenia międzyokresowe.....	29
10.29. Zysk/(strata) netto na akcję .....	30

11.	Informacje dotyczące segmentów działalności .....	30
12.	Przychody i koszty .....	30
12.1.	Przychody ze sprzedaży .....	30
12.2.	Przychody z odsetek i dyskont .....	31
12.3.	Przychody z dywidend .....	31
12.4.	Inne przychody finansowe .....	31
12.5.	Pozostałe przychody operacyjne .....	31
12.6.	Koszty działalności operacyjnej .....	32
12.7.	Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów .....	32
12.8.	Koszty świadczeń pracowniczych .....	32
12.9.	Koszty odsetek i dyskont .....	32
12.10.	Inne koszty finansowe .....	33
12.11.	Pozostałe koszty operacyjne .....	33
13.	Podatek dochodowy .....	33
13.1.	Obciążenie podatkowe .....	33
13.2.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej .....	33
13.3.	Odroczony podatek dochodowy .....	34
14.	Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję .....	35
15.	Rzeczowe aktywa trwałe .....	35
16.	Wartości niematerialne .....	36
17.	Inwestycje długoterminowe .....	37
18.	Pożyczki i należności długoterminowe .....	40
19.	Krótkoterminowe aktywa finansowe .....	40
20.	Świadczenia pracownicze .....	40
20.1.	Programy akcji pracowniczych .....	40
21.	Zapasy .....	41
22.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	41
23.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne) .....	42
24.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	42
25.	Kapitały .....	42
25.1.	Kapitał podstawowy .....	42
25.2.	Kapitał zapasowy .....	44
25.3.	Pozostałe kapitały rezerwowe .....	44
25.4.	Pozostałe kapitały .....	44
26.	Zobowiązania finansowe .....	44
27.	Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej .....	45
28.	Rezerwy .....	46
29.	Zobowiązania .....	46
29.1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	46
29.2.	Zobowiązania warunkowe .....	46
29.3.	Zobowiązania inwestycyjne .....	46
29.4.	Sprawy sądowe .....	47
30.	Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów .....	47
31.	Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	48
31.1.	Jednostka dominująca dla Spółki .....	52
31.2.	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki .....	52
31.3.	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej .....	52

32. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	53
33. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	53
33.1. Ryzyko stopy procentowej.....	53
33.2. Ryzyko kredytowe .....	53
33.3. Ryzyko związane z płynnością.....	54
34. Instrumenty finansowe.....	55
34.1. Wartości godziwe .....	55
34.2. Ryzyko stopy procentowej.....	55
34.3. Zabezpieczenia .....	57
35. Zarządzanie kapitałem.....	57
36. Struktura zatrudnienia.....	58
37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....	58

**SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**  
na dzień 31 grudnia 2013 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
<b>Aktywa</b>			
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>1 182 668</b>	<b>866 350</b>
1. Wartości niematerialne	16	323	341
2. Rzeczowe aktywa trwałe	15	1 074	931
2.1. Środki trwałe		881	930
2.2. Środki trwałe w budowie		193	1
3. Pożyczki i należności długoterminowe	18	413 397	538 680
4. Inwestycje długoterminowe	17	767 311	326 398
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	563	0
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>177 231</b>	<b>231 675</b>
1. Zapasy	21	99 585	72 133
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22	1 252	13 330
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		0	63
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	19	0	70 711
5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	24	76 278	75 293
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23	116	145
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 359 899</b>	<b>1 098 025</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>A. Kapitał własny</b>		<b>837 911</b>	<b>814 489</b>
1. Kapitał podstawowy	25.1	447 558	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0	0
3. Kapitał zapasowy	25.2	333 863	304 135
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	25.3	30 000	30 000
5. Pozostałe kapitały	25.4	3 068	3 068
6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)		23 422	29 728
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>365 891</b>	<b>224 589</b>
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	26	190 300	208 830
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	27	175 572	
3. Rezerwy	28	19	19
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	0	15 740
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>156 097</b>	<b>58 947</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	26	110 565	50 426
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	27	41 264	
3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29.1	1 254	5 825
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0	0
5. Rezerwy	28	11	0
6. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	30	3 003	2 696
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 359 899</b>	<b>1 098 025</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 58 stanowią jego integralną część

**SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
<b>Przychody</b>			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	12.1	58 531	25 635
Przychody z odsetek i dyskont	12.2	34 122	41 530
Przychody z dywidend	12.3	14 781	0
Inne przychody finansowe	12.4	0	32 270
Pozostałe przychody operacyjne	12.5	31	149
<b>Przychody operacyjne razem</b>		<b>107 465</b>	<b>99 584</b>
<b>Koszty</b>			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	12.6	( 69 567)	( 34 994)
Koszty odsetek i dyskont	12.9	( 17 296)	( 15 746)
Inne koszty finansowe	12.10	( 13 447)	( 385)
Pozostałe koszty operacyjne	12.11	( 36)	( 66)
<b>Koszty operacyjne razem</b>		<b>( 100 346)</b>	<b>( 51 191)</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>7 119</b>	<b>48 393</b>
Podatek dochodowy	13.1	16 303	( 18 665)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>23 422</b>	<b>29 728</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej		0	0
<b>Zysk/(strata) netto</b>		<b>23 422</b>	<b>29 728</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
Inne składniki całkowitych dochodów		0	0
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		0	0
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Całkowity dochód</b>		<b>23 422</b>	<b>29 728</b>
<b>Zysk/(strata) na jedną akcję</b>			
- podstawowy z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł	14	0,05	0,07
- rozwodniony z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł		0,05	0,07

**SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej</b>		<b>7 119</b>	<b>48 393</b>
<b>II. Korekty razem</b>		<b>( 30 568)</b>	<b>( 162 157)</b>
1. Zmiana stanu środków trwałych i wartości niematerialnych		( 124)	( 201)
2. Zmiana stanu rezerw		11	0
3. Zmiana stanu zapasów		( 27 452)	( 48 096)
4. Zmiana stanu należności		42 078	( 37 958)
5. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		( 4 571)	( 129)
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		335	935
7. Zmiana stanu zobowiązań finansowych		234 012	5 325
8. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu pożyczek i weksli		170 475	( 25 666)
9. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu udziałów (akcji)		( 445 395)	( 57 038)
10. Podatek dochodowy		63	1 022
11. Inne korekty		0	( 352)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>		<b>( 23 449)</b>	<b>( 113 765)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>50 000</b>	<b>94 613</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału		0	0
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		50 000	64 823
3. Kredyty		0	29 790
<b>II. Wydatki</b>		<b>( 25 566)</b>	<b>( 13 346)</b>
1. Nabycie udziałów (akcji własnych)		0	0
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		( 11 020)	0
3. Odsetki		( 14 546)	( 13 346)
4. Inne wydatki finansowe		0	0
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)</b>		<b>24 434</b>	<b>81 267</b>
<b>C. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III)</b>		<b>985</b>	<b>( 32 498)</b>
<b>D. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>		<b>985</b>	<b>( 32 498)</b>
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0	0
<b>E. Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>75 293</b>	<b>107 791</b>
<b>F. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)</b>	24	<b>76 278</b>	<b>75 293</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		20	20

## LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku  
(w tysiącach złotych)

### SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
<b>Na dzień 1 stycznia 2013 roku</b>		<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>304 135</b>	<b>30 000</b>	<b>3 068</b>	<b>29 728</b>	<b>814 489</b>
Zysk netto za rok 2013		0	0	0	0	0	23 422	23 422
Inne całkowite dochody za rok 2013		0	0	0	0	0	0	0
<b>Całkowity dochód za rok 2013</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 422</b>	<b>23 422</b>
Przeniesienie zysku z roku 2012 na kapitał zapasowy	25.2	0	0	29 728	0	0	( 29 728)	0
<b>Na dzień 31 grudnia 2013 roku</b>		<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>333 863</b>	<b>30 000</b>	<b>3 068</b>	<b>23 422</b>	<b>837 911</b>

  

	Nota	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
<b>Na dzień 1 stycznia 2012 roku</b>		<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>288 430</b>	<b>30 000</b>	<b>3 068</b>	<b>15 705</b>	<b>784 761</b>
Zysk netto za rok 2012		0	0	0	0	0	29 728	29 728
Inne całkowite dochody za rok 2012		0	0	0	0	0	0	0
<b>Całkowity dochód za rok 2012</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 728</b>	<b>29 728</b>
Przeniesienie zysku z roku 2011 na kapitał zapasowy	25.2	0	0	5 116	0	0	( 5 116)	0
Przeniesienie zysku z lat ubiegłych 2009-2010 na kapitał zapasowy	25.2	0	0	10 589	0	0	( 10 589)	0
<b>Na dzień 31 grudnia 2012 roku</b>		<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>304 135</b>	<b>30 000</b>	<b>3 068</b>	<b>29 728</b>	<b>814 489</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 58 stanowią jego integralną część



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

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku akcje spółki LC Corp S.A. znajdują się w publicznym obrocie.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

- PKD 7415Z Działalność Holdingów

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

**2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 20 marca 2014 roku.

**3. Skład Zarządu Spółki**

W skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 1 stycznia 2013 roku wchodził:

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

W dniu 6 grudnia 2013 roku Rada Nadzorcza powołała, z dniem 6 grudnia 2013 roku, w skład Zarządu Panią Małgorzatę Danek powierzając jej funkcję Członka Zarządu.

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2013 roku przedstawiał się następująco:

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

## 4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 20 marca 2014 roku.

## 5. Inwestycje Spółki

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

Nazwa spółki	Siedziba	31 grudzień 2013 Udział w kapitale	31 grudzień 2013 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Sky Tower S.A. (a)	Wrocław	100%	-
Warszawa Przykopowa Sp. z o.o.	Wrocław	100 %	100 %
Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k. (b)	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k. (c)	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.(d)	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (e)	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio)

Na dzień 31 grudnia 2013 roku i na 31 grudnia 2012 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

- (a) W dniu 6 grudnia 2013 roku LC Corp S.A. nabyła od LC Corp B.V. z siedziba w Amsterdamie 100% akcji Sky Tower S.A. stając się jedynym akcjonariuszem tej spółki, która z tym dniem weszła w skład grupy kapitałowej LC Corp.
- (b) W dniu 23 kwietnia 2013 roku została zarejestrowana spółka komandytowa LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 9 Sp. k., założona na podstawie umowy spółki zawartej pomiędzy spółkami zależnymi od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o. o.. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest XI Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
- (c) W dniu 6 listopada 2013 roku została zarejestrowana spółka komandytowa LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 10 Sp. k., założona na podstawie umowy spółki zawartej pomiędzy spółkami zależnymi od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o. o. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest XI Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
- (d) W dniu 1 października 2013 roku została zarejestrowana Spółka LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Investments spółka komandytowo – akcyjna. Spółka LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością objęła w kapitale zakładowym 50 akcji, zaś Spółka LC Corp Invest XVI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością objęła 4.950 akcji. W dniu 21 października 2013 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 91.905.080,00 zł, to jest o kwotę 91.855.080,00 zł, poprzez emisję 9 185 508 akcji imiennych serii C o wartości nominalnej 10,00 zł każda. W związku z powyższym z chwilą zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego LC Corp S.A. została akcjonariuszem spółki posiadającym 99,95 % akcji.
- (e) W dniu 31 października 2013 roku Zebranie Wspólników spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. wyraziło zgodę na przystąpienie spółki LC Corp S.A. w charakterze komandytariusza. LC Corp S.A. wniosła do Spółki wkład niepieniężny w postaci wierzytelności opiewających na kwotę 60.900 tys. zł

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

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

### Niepewność szacunków

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

#### Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

## Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych

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

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

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

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2013 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości.

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

## Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych spółkom zależnym

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

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

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

Wysokość odpisów aktualizujących wartość pożyczek jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2013 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Odpisy aktualizujące wartość pożyczek zaprezentowane są w Nocie 19.

W poniższej tabeli zaprezentowano wielkości szacunkowe na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku.

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	563	0
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	0	15 740
Odpisy aktualizujące wartość udziałów i pożyczek	84 897	72 852

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

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2013 roku. Jako dane porównawcze Spółka zaprezentowała dane za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

### **7.1. Oświadczenie o zgodności**

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

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej różnią się od Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez UE. Spółka skorzystała z możliwości, występującej w przypadku stosowania Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez UE, zastosowania MSSF 10, MSSF 11, MSSF 12, zmienionego MSR 27 oraz MSR 28 dopiero od okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku.

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

### **7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego**

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

## **8. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2013 roku:

- 1) MSR 19 *Świadczenia pracownicze* (zmiany 2011) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.
- 2) Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*: Prezentacja pozycji innych całkowitych dochodów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2013 roku lub później
- 3) MSR 1 *Wyjaśnienie dotyczące wymogu danych porównawczych* (zmiana)
- 4) Zmiany do MSR 12 *Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2012 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- 5) MSSF 13 *Wycena wartości godziwej* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,

- 6) Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później
- 7) Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później dotyczące MSR 16 oraz MSR 32,
- 8) Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2012 roku lub później - w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później
- 9) Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Pożyczki rządowe* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- 10) KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej- mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później, Interpretacja nie ma zastosowania dla Spółki.

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

Dodatkowo w I półroczu 2013 roku Spółka rozszerzyła politykę rachunkowości o wytyczne w zakresie Rachunkowości zabezpieczeń instrumentów zabezpieczających ryzyko stopy procentowej. Tego typu transakcje zabezpieczające zawarły spółki zależne w II półroczu 2013 roku.

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

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

- 1) Faza pierwsza standardu *MSSF 9 Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena* z późniejszymi zmianami - wejście w życie zostało odroczone przez Radę ds. MSSF bez wskazania planowanego terminu zatwierdzenia,
- 2) *MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe* - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później - w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Spółka zdecydowała stosować MSSF dla okresów rocznych poczynających się 1 stycznia 2014 roku,
- 3) *MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia* - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później - w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Spółka zdecydowała stosować MSSF dla okresów rocznych poczynających się 1 stycznia 2014 roku,
- 4) *MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach* - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później- w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Spółka zdecydowała stosować MSSF dla okresów rocznych poczynających się 1 stycznia 2014 roku,
- 5) *Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 Przepisy przejściowe* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później- w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- 6) *MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe* - mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później - w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, Spółka zdecydowała stosować zmiany do MSR dla okresów rocznych poczynających się 1 stycznia 2014 roku,

- 7) *MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Spółka zdecydowała stosować zmiany do MSR dla okresów rocznych poczynających się 1 stycznia 2014 roku,
- 8) *Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- 9) *Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27 Jednostki inwestycyjne* (opublikowane dnia 31 października 2012 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku
- 10) *KIMSF 21 Opłaty publiczne* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE,
- 11) *Zmiany do MSR 36 Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych* (opublikowano dnia 29 maja 2013 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- 12) *Zmiany do MSR 39 Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń* (opublikowane dnia 27 czerwca 2013 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- 13) *Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze* (opublikowano dnia 21 listopada 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- 14) *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012* – niektóre ze zmian mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- 15) *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- 16) *MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzony przez UE.

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

## 10. Istotne zasady rachunkowości

### 10.1. Środki trwałe

Za środki trwałe uznaje się:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 10.2. Środki trwałe w budowie

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

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

## 10.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

## 10.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

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

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

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

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

## 10.5. Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz dzień 31 grudnia 2012 roku nie wystąpiły wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.

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

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

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

## 10.6. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych

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

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

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

aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

## 10.7. Zapasy

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

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

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

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

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

## 10.9. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

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

## 10.10. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

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

- wyznaczone jako dostępne do sprzedaży,
- spełniające definicję pożyczek i należności.

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku żadne aktywa finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

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

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty ze sprawozdania z sytuacji finansowej, gdy Spółka traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w

przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

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

## 10.11. Utrata wartości aktywów finansowych

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

### Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

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

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

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

### Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

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

### Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

**10.12. Wbudowane instrumenty pochodne**

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku wbudowane instrumenty pochodne nie wystąpiły.

**10.13. Instrumenty zabezpieczające**

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

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

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

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

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

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

Jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, związane z nią zyski lub straty, które były ujęte w innych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale własnym przenosi się do rachunku zysków i strat w tym samym

okresie, albo w okresach, w których nabyty składnik aktywów lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na zysk lub stratę.

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

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

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

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

## **10.14. Zobowiązania finansowe**

Zobowiązania handlowe wycenia się według kwot pierwotnie zafakturowanych.

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

### **Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne**

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

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

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

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



## 10.15. Rezerwy

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

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

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

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

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

## 10.16. Odprawy emerytalne

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Spółki mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Spółka tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Wartość bieżąca tych zobowiązań na koniec każdego okresu sprawozdawczego jest obliczona przez niezależnego aktuarium. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do końca okresu sprawozdawczego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne. Zyski i straty z obliczeń aktuarialnych są rozpoznawane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Ponowna wycena zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych dotyczących programów określonych świadczeń obejmująca zyski i straty aktuarialne ujmowana jest w innych całkowitych dochodach i nie podlega późniejszej reklasyfikacji do zysku lub straty.

## 10.17. Płatności w formie akcji własnych

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

### *Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych*

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

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

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

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

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

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

## 10.18. Udziały (akcje) własne

Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia.

## 10.19. Kapitały własne

Na kapitały własne składają się:

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

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

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

Na koniec okresu sprawozdawczego:

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

W ciągu roku obrotowego:

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

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

---

	<b>31 grudnia 2013</b>	<b>31 grudnia 2012 roku</b>
EUR	4,1472	4,0882
USD	3,0120	3,0996

---

### 10.21. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych

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

### 10.22. Przychody

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

#### 10.22.1 Sprzedaż towarów i produktów

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

#### Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

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

Przejęcie ryzyka na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych aktem notarialnym następuje po spełnieniu następujących warunków:

- (i) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;
- (ii) wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej;
- (iii) odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania.

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

#### 10.22.2 Sprzedaż usług

#### Przychody z tytułu wynajmu

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

#### 10.22.3 Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy gotówkowe przez szacowany

okres użytkowania instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

#### 10.22.4 Dywidendy

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

#### 10.23. 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.

#### 10.24. Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10.25. Podatek od towarów i usług

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

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

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

## 10.26. 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.

## 10.27. Czynne rozliczenia międzyokresowe

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:

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

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

## 10.28. Bierne rozliczenia międzyokresowe

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

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

- koszty badania sprawozdania finansowego i inne koszty dotyczące okresu sprawozdawczego.

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

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

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

## 11. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

Działalność holdingowa	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
<b>Przychody</b>		
Przychody ze sprzedaży	58 531	25 635
Przychody z odsetek i dyskont	34 122	41 530
Przychody z dywidend	14 781	0
Inne przychody finansowe	0	32 270
Pozostałe	31	149
<b>Przychody razem</b>	<b>107 465</b>	<b>99 584</b>
<b>Koszty</b>		
Koszty działalności operacyjnej	( 69 567)	( 34 994)
Koszty odsetek i dyskont	( 17 296)	( 15 746)
Inne koszty finansowe	( 13 447)	( 385)
Pozostałe	( 36)	( 66)
<b>Koszty razem</b>	<b>( 100 346)</b>	<b>( 51 191)</b>
<b>Zysk (strata) brutto segmentu</b>	<b>7 119</b>	<b>48 393</b>
<b>Aktywa i zobowiązania</b>		
Aktywa ogółem	1 359 899	1 098 025
Zobowiązania ogółem	521 988	283 536

## 12. Przychody i koszty

### 12.1. Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Przychody ze sprzedaży usług	5 974	4 819
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	52 557	20 816
<b>Razem</b>	<b>58 531</b>	<b>25 635</b>

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka dokonała zbycia do spółki celowej prawa własności nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Chrzanowskiego w Warszawie oraz przy ul. Kielczowskiej we Wrocławiu.

## 12.2. Przychody z odsetek i dyskont

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Przychody z tytułu odsetek bankowych	3 793	5 967
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	30 153	34 405
Przychody z dyskonta obligacji i weksli	176	1 154
Inne	0	4
<b>Razem</b>	<b>34 122</b>	<b>41 530</b>

## 12.3. Przychody z dywidend

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Przychody z dywidend	14 781	0
<b>Razem</b>	<b>14 781</b>	<b>0</b>

W dniu 5 lipca 2013 roku na mocy uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Arkady Wrocławskie S.A. z dnia 4 lipca 2013 roku wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 14.781 tys. zł na rzecz jedyne go akcjonariusza - LC Corp S.A.

## 12.4. Inne przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udziałów i pożyczek	0	31 961
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	2
Zwrot zapłaconego podatku PCC	0	307
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>32 270</b>

## 12.5. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Otrzymane odszkodowania	6	22
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	4
Inne	25	123
<b>Razem</b>	<b>31</b>	<b>149</b>

**12.6. Koszty działalności operacyjnej**

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Amortyzacja	417	486
Zużycie materiałów i energii	408	372
Usługi obce	4 668	3 351
Podatki i opłaty	176	396
Wynagrodzenia	9 801	8 226
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 123	1 067
Pozostałe koszty rodzajowe	420	326
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku oraz towarów	52 554	20 770
<b>Razem</b>	<b>69 567</b>	<b>34 994</b>

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
<b>Pozycje ujęte w kosztach działalności operacyjnej:</b>	<b>417</b>	<b>486</b>
Amortyzacja środków trwałych	311	269
Amortyzacja wartości niematerialnych	106	217

**12.8. Koszty świadczeń pracowniczych**

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Wynagrodzenia	9 801	8 226
Koszty ubezpieczeń społecznych	925	887
Koszty świadczeń emerytalnych	0	0
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	198	180
<b>Razem</b>	<b>10 924</b>	<b>9 293</b>

**12.9. Koszty odsetek i dyskont**

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Odsetki od obligacji i pożyczek	17 296	15 746
Pozostałe odsetki	0	0
<b>Razem</b>	<b>17 296</b>	<b>15 746</b>



## 12.10. Inne koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Odpis aktualizujący wartość udziałów i pożyczek (*)	12 045	0
Koszt dyskonta zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	638	0
Pozostałe	764	385
<b>Razem</b>	<b>13 447</b>	<b>385</b>

(\*) patrz Nota 17 i 19

## 12.11. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Utworzenie rezerwy na sporne i sądowe	0	28
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	6	0
Inne	30	38
<b>Razem</b>	<b>36</b>	<b>66</b>

## 13. Podatek dochodowy

### 13.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
<b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	0	0
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0	0
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	( 16 303)	18 665
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>( 16 303)</b>	<b>18 665</b>

### 13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	7 119	48 393
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk /(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>7 119</b>	<b>48 393</b>

<b>Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2012: 19%)</b>	1 353	9 195
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	75	88
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	2 289	9 371
Zmniejszenie rezerwy z tytułu odsetek	( 17 452)	0
Przychody niepodatkowe	( 2 808)	0
Pozostałe	240	11
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej 2013 (2012: 39%)</b>	<b>(16 303)</b>	<b>18 665</b>
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	16 303	18 665
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0	0
	<b>16 303</b>	<b>18 665</b>

### 13.3. Odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok	
	31 grudnia 2012	31 grudnia 2012	1 stycznia 2012	zakończony 31 grudnia 2013	zakończony 31 grudnia 2012
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>					
Naliczone odsetki od pożyczek i lokat	( 5 309)	( 19 172)	( 14 473)	13 863	( 4 699)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	( 62)	( 45)	( 82)	( 17)	37
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>( 5 371)</b>	<b>( 19 217)</b>	<b>( 14 555)</b>		
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>					
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	595	548	363	47	185
Naliczone odsetki od pożyczek, dyskonto obligacji	2 641	2 061	1 615	580	446
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	0	0	15 444	0	( 15 444)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	2 698	868	38	1 830	830
Pozostałe	0	0	20	0	( 20)
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>5 934</b>	<b>3 477</b>	<b>17 480</b>		
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>				<b>16 303</b>	<b>( 18 665)</b>
<b>Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>563</b>	<b>0</b>	<b>2 925</b>		
<b>Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>0</b>	<b>( 15 740)</b>	<b>0</b>		

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka dokonała zmniejszenia rezerwy na podatek odroczonego z tytułu naliczonych odsetek od udzielonych pożyczek wniesionych aportem do spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S. K.A. oraz rozpoznała aktywo z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych i naliczonych odsetek od zaciągniętych pożyczek, dyskonta weksli i obligacji.

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

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

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311
<i>Wpływ rozwodnienia:</i>		
Program opcji	0	0
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	23 422	29 728
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	0	0
Zysk/(strata) netto	23 422	29 728
Zysk/(strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia zysku/(straty) na jedną akcję	23 422	29 728
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,05	0,07
Rozwodniony zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,05	0,07

## 15. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2013	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2013</b>	<b>169</b>	<b>571</b>	<b>190</b>	<b>1</b>	<b>931</b>
Zwiększenia stanu – zakup	0	132	137	192	461
Zwiększenia stanu – inne	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (sprzedaż, likwidacja)	0	0	( 6)	0	( 6)
Odpis amortyzacyjny za okres	( 18)	( 175)	( 119)	0	( 312)
Odpis aktualizujący	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2013</b>	<b>151</b>	<b>528</b>	<b>202</b>	<b>193</b>	<b>1 074</b>

# LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku  
(w tysiącach złotych)

## Na dzień 1 stycznia 2013

Wartość brutto	183	1 420	1 392	1	2 996
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 14)	( 849)	( 1 202)	0	( 2 065)
<b>Wartość netto</b>	<b>169</b>	<b>571</b>	<b>190</b>	<b>1</b>	<b>931</b>

## Na dzień 31 grudnia 2013

Wartość brutto	183	1 551	1 497	193	3 424
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 32)	( 1 023)	( 1 295)	0	( 2 350)
<b>Wartość netto</b>	<b>151</b>	<b>528</b>	<b>202</b>	<b>193</b>	<b>1 074</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2012	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwale w budowie	Ogółem
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2012</b>	<b>1</b>	<b>575</b>	<b>165</b>	<b>4</b>	<b>745</b>
Zwiększenia stanu – zakup	177	168	127	1	473
Zwiększenia stanu – inne	0	0	4	( 4)	0
Zmniejszenia (sprzedaż, likwidacja)	0	( 17)	( 2)	0	( 19)
Odpis amortyzacyjny za okres	( 9)	( 155)	( 104)	0	( 268)
Odpis aktualizujący	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2012</b>	<b>169</b>	<b>571</b>	<b>190</b>	<b>1</b>	<b>931</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2012</b>					
Wartość brutto	6	1 358	1 263	4	2 631
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 5)	( 783)	( 1 098)	0	( 1 886)
<b>Wartość netto</b>	<b>1</b>	<b>575</b>	<b>165</b>	<b>4</b>	<b>745</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2012</b>					
Wartość brutto	183	1 420	1 392	1	2 996
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 14)	( 849)	( 1 202)	0	( 2 065)
<b>Wartość netto</b>	<b>169</b>	<b>571</b>	<b>190</b>	<b>1</b>	<b>931</b>

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na 31 grudnia 2012 roku żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

## 16. Wartości niematerialne

Oprogramowanie komputerowe i inne	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
<b>Wartość netto na 1 stycznia</b>	<b>341</b>	<b>326</b>
Zwiększenia stanu – zakup	88	232
Odpis amortyzacyjny za okres	( 106)	( 217)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>323</b>	<b>341</b>

# LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku  
(w tysiącach złotych)

## Na dzień 1 stycznia

Wartość brutto	1 867	1 636
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 1 526)	( 1 310)
<b>Wartość netto</b>	<b>341</b>	<b>326</b>

## Na dzień 31 grudnia

Wartość brutto	1 955	1 867
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 1 632)	( 1 526)
<b>Wartość netto</b>	<b>323</b>	<b>341</b>

## 17. Inwestycje długoterminowe

### Akcje i udziały

Na dzień 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 Spółka posiadała następujące akcje i udziały w spółkach:

Nazwa spółki	Siedziba	31 grudnia 2013		31 grudnia 2012	
		Wartość bilansowa w tys. zł	Udział w kapitale	Wartość bilansowa w tys. zł	Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A. (a)	Wrocław	128 652	100%	128 652	100%
Sky Tower S.A. (b)	Wrocław	231 198	100%	-	-
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Wrocław	46 366	100%	46 366	100%
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. (c)	Wrocław	29 963	100%	12 830	100%
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	1	100% (pośrednio i bezpośrednio)	1	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o. (d)	Wrocław	91 788	100%	88 000	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	10 308	100%	10 308	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o. (e)	Wrocław	12 234	100%	1 000	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	13 500	100%	13 500	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o. (f)	Wrocław	17 096	100%	1 000	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o. (g)	Wrocław	19 500	100%	8 000	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o. (h)	Wrocław	70 783	100%	35 973	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o. (i)	Wrocław	23 000	100%	23 000	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 S.K.A.	Wrocław Wrocław	5 049	100% (pośrednio i bezpośrednio)	5 049	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A. (j)	Wrocław	91 855	100%	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k (k)	Wrocław	60 900	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-	-
Odpis aktualizujący wartość udziałów		( 84 897)		( 51 778)	
<b>Razem</b>		<b>767 311</b>		<b>321 916</b>	

a) W dniu 5 lipca 2013 roku nastąpiło opłacenie przez LC Corp S.A. - jedynego wspólnika Spółki Arkady Wrocławskie S.A., wszystkich nieopłaconych akcji w wys. 5.000,00 tys. zł.

- b) W dniu 6 grudnia 2013 roku LC Corp S.A. nabyła od LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie 100% akcji Sky Tower S.A. za cenę 259 mln zł płatną w ratach do 31 grudnia 2019 roku, stając się jedynym akcjonariuszem tej spółki, która z tym dniem weszła w skład grupy kapitałowej LC Corp.
- c) W związku z odroczeniem płatności cena nabycia ujęta w sprawozdaniu finansowym na dzień zakupu została zdyskontowana, a kwota dyskonta w wysokości 27.802 tys. zł została uwzględniona w koszcie inwestycji oraz w wartości zobowiązania przypadającego do zapłaty z tytułu nabycia tych akcji. Po początkowym ujęciu dyskonto rozliczane jest w ciężar kosztów finansowych.
- d) Na podstawie uchwały z dnia 7 listopada 2013 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. dokonano podwyższenia kapitału poprzez utworzenie 34.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy, które zostały objęte przez LC Corp S.A. Udziały te zostały pokryte w całości wkładem pieniężnym w wysokości 17.133 tys. zł.
- e) Na podstawie uchwały z dnia 7 listopada 2013 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest II Sp. z o.o. dokonano podwyższenia kapitału poprzez utworzenie 800 nowych udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy, które zostały objęte przez LC Corp S.A. Udziały te zostały pokryte w całości wkładem pieniężnym w wysokości 3.788 tys. zł.
- f) Na podstawie uchwały z dnia 3 czerwca 2013 roku oraz 7 listopada 2013 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest VII Sp. z o.o. dokonano podwyższenia kapitału poprzez utworzenie 3.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy, które zostały objęte przez LC Corp S.A. Udziały te zostały pokryte w całości wkładem pieniężnym w wysokości 11.234 tys. zł.
- g) Na podstawie uchwały z dnia 7 listopada 2013 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest IX Sp. z o.o. dokonano podwyższenia kapitału poprzez utworzenie 3.700 nowych udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy, które zostały objęte przez LC Corp S.A. Udziały te zostały pokryte w całości wkładem pieniężnym w wysokości 16.096 tys. zł.
- h) Na podstawie uchwały z dnia 7 listopada 2013 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest X Sp. z o.o. dokonano podwyższenia kapitału poprzez utworzenie 2.300 nowych udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy, które zostały objęte przez LC Corp S.A. Udziały te zostały pokryte w całości wkładem pieniężnym w wysokości 11.500 tys. zł.
- i) Na podstawie uchwały z dnia 7 listopada 2013 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XI Sp. z o.o. dokonano podwyższenia kapitału poprzez utworzenie 5.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy, które zostały objęte przez LC Corp S.A. Udziały te mają zostać pokryte w całości wkładem pieniężnym w wysokości 49.962 tys. zł. Do dnia 31 grudnia 2013 roku LC Corp S.A. dokonał wpłat na pokrycie ww. udziałów w łącznej kwocie 34.810 tys. zł.
- j) Na podstawie uchwały z dnia 7 listopada 2013 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XII Sp. z o.o. dokonano podwyższenia kapitału poprzez utworzenie 1.800 nowych udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy, które zostały objęte przez LC Corp S.A. Udziały te mają zostać pokryte w całości wkładem pieniężnym w wysokości 17.582 tys. zł. Do dnia 31 grudnia 2013 roku nie dokonano wpłat na pokrycie ww. udziałów.
- k) W dniu 1 października 2013 roku została zarejestrowana Spółka LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Investments spółka komandytowo – akcyjna. Spółka LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością objęła w kapitale zakładowym 50 akcji, zaś Spółka LC Corp Invest XVI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością objęła 4.950 akcji. W dniu 21 października 2013 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 50 tys. zł do kwoty 91.905 tys. zł, to jest o kwotę 91.855 tys. zł, poprzez emisję 9 185 508 akcji imiennych serii C o wartości nominalnej 10,00 zł każda. W związku z powyższym z chwilą zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego LC Corp S.A. została akcjonariuszem spółki posiadającym 99,95 % akcji.

Akcje Spółki serii C objęte przez Spółkę zostały pokryte wkładem niepieniężnym w postaci wierzytelności odsetkowych wynikających z umów pożyczek zawartych pomiędzy Spółką jako pożyczkodawcą a spółkami zależnymi jako pożyczkobiorcami.

- l) W dniu 31 października 2013 roku Zebranie Wspólników spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. wyraziło zgodę na przystąpienie spółki LC Corp S.A. w charakterze komandytariusza. LC Corp S.A. wniosła do Spółki wkład niepieniężny w postaci wierzytelności opiewających na kwotę 60.900 tys. zł

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Zarząd dokonał aktualizacji odpisów aktualizujących wartość udziałów do wartości odzyskiwanej. Łączna wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów na dzień 31 grudnia 2013 roku wyniosła: 84.897 tys. zł.

Poniższa tabela przedstawia zmiany odpisów aktualizujących wartość udziałów:

	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2013</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2012</b>
<b>Na początek okresu</b>	<b>( 51 778)</b>	<b>( 81 282)</b>
Zwiększenie	( 50 439)	( 12 268)
Wykorzystanie	0	0
Zmniejszenie	17 320	41 772
<b>Na koniec okresu</b>	<b>( 84 897)</b>	<b>( 51 778)</b>

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

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2013 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen sprzedaży mieszkań, harmonogramów realizacji projektów oraz wyliczenia stopy dyskonta.

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

### Pozostałe inwestycje długoterminowe

Na dzień zakończony 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku Spółka posiadała długoterminowe inwestycje w instrumenty finansowe:

	<b>31 grudnia 2013</b>	<b>31 grudnia 2012</b>
Weksle inwestycyjne	0	4 482
<b>Razem wartość bilansowa</b>	<b>0</b>	<b>4 482</b>

W dniu 17 kwietnia 2013 roku nastąpił wcześniejszy wykup weksli wyemitowanych przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. , nabytych przez LC Corp S.A., których termin wykupu przypadał na rok 2014.

## 18. Pożyczki i należności długoterminowe

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Pożyczki długoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	413 397	526 791
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	0	( 18 111)
Pozostałe należności długoterminowe	0	30 000
<b>Razem</b>	<b>413 397</b>	<b>538 680</b>

Spółka udzielała w ciągu roku pożyczek swoim spółkom zależnym z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji.

Kaucja pieniężna na zabezpieczenie kredytu w wysokości 30.000 tys. zł zwolniona została przez bank w dniu 13 grudnia 2013 roku w związku z ustanowieniem zabezpieczenia hipotecznego na posiadanych przez Spółkę gruntach.

## 19. Krótkoterminowe aktywa finansowe

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Pożyczki krótkoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	0	61 722
Weksle inwestycyjne	0	11 952
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	0	( 2 963)
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>70 711</b>

Poniższa tabela przedstawia zmiany odpisów aktualizujących wartość pożyczek zaprezentowanych w nocie 18 i 19:

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
<b>Na początek okresu</b>	<b>( 21 074)</b>	<b>( 23 531)</b>
Zwiększenie	0	( 21 074)
Wykorzystanie	0	0
Zmniejszenie	( 21 074)	23 531
<b>Na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>( 21 074)</b>

W związku ze spłatą w roku 2013 pożyczek, na które został utworzony odpis aktualizujący, uprzednio ujęte odpisy uległy odwróceniu.

## 20. Świadczenia pracownicze

### 20.1. Programy akcji pracowniczych

Spółka prowadziła program akcji pracowniczych, w ramach którego członkom kadry kierowniczej przyznawane były opcje na akcje.

W ramach programu dokonane zostało warunkowe podwyższenie kapitału podstawowego LC Corp S.A. o akcje serii I w liczbie do 3 mln akcji.

Akcje serii I są oferowane Osobom Uprawnionym posiadającym obligacje z Prawem Pierwszeństwa do nabycia akcji nabyte od Powiernika na zasadach określonych w Programie Opcji Menedżerskich.

Spółka dominująca zobowiązała się wyemitować łącznie nie więcej niż 3 mln Obligacji z Prawem Pierwszeństwa. Obligacje zostały wyemitowane i objęte przez Powiernika. Następnie Powiernik jest zobowiązany do zbywania obligacji Osobom Uprawnionym. Każda obligacja uprawnia do złożenia 1 zapisu na 1 Akcje Serii I.



W roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku, w ramach tego programu przyznane były opcje na 1.000.0000 akcji zwykłych serii I o wartości 1 zł każda. Wartość godziwa tych opcji wynosiła 3.108 tys. zł i została ujęta w kosztach za ten okres.

W roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku i 31 grudnia 2009 roku nie zostały przyznane opcje na akcje.

W dniu 19 maja 2010 roku uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zmienione zostały m.in. okres trwania programu opcji który został ustalony na lata 2007, 2011, 2012 i 2013; termin końcowy wynikającego z obligacji prawa subskrybowania akcji serii I który został ustalony na dzień 30 listopada 2013 roku oraz zmienione zostały warunki konieczne dla zbywania przez powiernika na rzecz osób uprawnionych obligacji z prawem pierwszeństwa subskrybowania akcji serii I.

W dniu 1 grudnia 2011 roku LC Corp S.A. dokonała wykupu 1.000.000 obligacji z prawem pierwszeństwa z których wykonano prawo do objęcia 1.000.000 akcji serii I. Jednocześnie po dokonaniu wykupu obligacji dokonane zostały zmiany warunków emisji obligacji wynikające z powyżej opisanej uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 maja 2010 roku.

Wobec tego iż w terminie końcowym wynikającego z obligacji prawa subskrybowania akcji serii I który został ustalony na dzień 30 listopada 2013 roku nie zostały objęte akcje serii I, prawo do subskrybowania pozostałych 2.000.000 akcji serii I wygasło.

W dniu 11 grudnia 2013 roku LC Corp S.A. dokonała wykupu pozostałych 2.000.000 obligacji z prawem pierwszeństwa, z których nie wykonano prawa do objęcia 2.000.000 akcji serii I, wyemitowanych w związku z wdrożonym programem opcji menedżerskich.

## 21. Zapasy

	<b>31 grudnia 2013</b>	<b>31 grudnia 2012</b>
Zaliczki na zakup gruntu	0	0
Produkcja w toku	99 585	72 133
Produkty gotowe	0	0
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0	0
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>99 585</b>	<b>72 133</b>

Na dzień 31 grudnia 2013 roku w wartości zapasów nie zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego (na dzień 31 grudnia 2012 skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego wyniosły 1.361 tys. zł.)

Zapasy są przedmiotem zabezpieczenia kredytu bankowego udzielonego przez Getin Noble Bank S.A. w postaci hipoteki umownej (patrz Nota 34.3)

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

	<b>31 grudnia 2013</b>	<b>31 grudnia 2012</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	938	655
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	111	12 471
Pozostałe należności od osób trzecich	203	204
<b>Należności ogółem (netto)</b>	<b>1 252</b>	<b>13 330</b>
Odpis aktualizujący należności	( 51)	( 51)
<b>Należności brutto</b>	<b>1 303</b>	<b>13 381</b>

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne.

# LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku  
(w tysiącach złotych)

	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągane			
			< 30 dni	30 – 90 dni	90 – 180 dni	>180 dni
31 grudnia 2013 roku	938	729	109	78	16	6
31 grudnia 2012 roku	655	581	66	3	4	1

## 23. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
<b>Długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ubezpieczenia	33	40
Inne (prenumeraty, abonamenty)	83	105
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>116</b>	<b>145</b>

## 24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Środki pieniężne w banku i w kasie	76 278	4 929
Lokaty krótkoterminowe	0	70 364
	<b>76 278</b>	<b>75 293</b>

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

## 25. Kapitały

### 25.1. Kapitał podstawowy

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
<b>Kapitał akcyjny</b>		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 złoty każda	500	500
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 złoty każda	113 700	113 700
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 453	1 453
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 472	1 472
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda	32 000	32 000
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda	102 000	102 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000	80 000
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433	58 433
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000	57 000
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 1 złotych każda	1 000	1 000
	<b>447 558</b>	<b>447 558</b>

## Wartość nominalna akcji

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

## Prawa akcjonariuszy

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

## Akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 31 grudnia 2013 roku akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio <sup>(1)</sup> w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK <sup>(2)</sup>	30.200.000	30.200.000	6,75%	6,75%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny <sup>(3)</sup>	30.322.627	30.322.627	6,78 %	6,78 %
OFE PZU "Złota Jesień" <sup>(3)</sup>	44.669.000	44.669.000	9,98 %	9,98 %

- 1) Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.424.564 akcji stanowiących 3,22% kapitału zakładowego i 3,22% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 214.702.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 214.701.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka RB Investcom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu posiadająca 1.000 akcji stanowiących 0,0002% kapitału zakładowego i 0,0002% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.
- 2) Ilość akcji posiadanych przez akcjonariusza na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. w dniu 29 sierpnia 2013 roku
- 3) Ilość akcji posiadanych przez akcjonariusza na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. w dniu 6 grudnia 2013 roku

Na dzień 31 grudnia 2012 roku akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio <sup>(*)</sup> w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	32.684.371	32.684.371	7,30%	7,30%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	36.800.000	36.800.000	8,22%	8,22%
OFE PZU "Złota Jesień"	30.000.000	30.000.000	6,70%	6,70%

(\*) Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.424.564 akcji stanowiących 3,22% kapitału zakładowego i 3,22% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 214.702.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 214.701.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka RB Investcom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu posiadająca 1.000 akcji stanowiących 0,0002% kapitału zakładowego i 0,0002% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.

## 25.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 333.863 tys. zł. Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną w kwocie 321.452 tys. zł, która została pomniejszona o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego w kwocie 13.215 tys. zł.

Na kapitał zapasowy dodatkowo zostały przeznaczone zyski bądź zostały z niego pokryte straty za lata 2006-2012 w łącznej kwocie 55.626 tys. zł.

## 25.3. Pozostałe kapitały rezerwowe

Na dzień 31 grudnia 2013 roku pozostałe kapitały rezerwowe wynoszą 30.000 tys. zł i zostały utworzone, z przeznaczeniem na nabycie akcji własnych, poprzez przeniesienie kwoty 30.000 tys. zł z kapitału zapasowego (pochodzącej pierwotnie z zysku Spółki przeniesionego do kapitału zapasowego).

## 25.4. Pozostałe kapitały

Na dzień 31 grudnia 2013 roku pozostałe kapitały wynoszą 3.068 tys. zł i zostały utworzone w wyniku wyceny wartości godziwej opcji menadżerskich w 2007 roku w kwocie 3.108 tys. zł oraz pomniejszone o kwotę 40 tys. zł.

## 26. Zobowiązania finansowe

	<i>Termin spłaty</i>	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
<b>Długoterminowe</b>			
Kredyt bankowy w PLN (a)	31-01-2016	29 880	29 831
Program obligacji (b)	-	-	99 719
Program obligacji (c)	25-05-2015	64 724	64 529
Program obligacji (d)	30-10-2018	49 419	-
Weksle inwestycyjne (e)	-	-	14 751
Weksle inwestycyjne (f)	30-06-2015	11 473	-
Weksle inwestycyjne (g)	09-12-2016	34 804	-
		<b>190 300</b>	<b>208 830</b>
<b>Krótkoterminowe</b>			
	<i>Termin spłaty</i>	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Program Obligacji (b)	15-04-2014	90 158	1 715
Program Obligacji (c)	27-05-2014	395	524
Program obligacji (d)	30-04-2014	511	-
Weksle inwestycyjne (e)	31-01-2014	15 729	-
Weksle inwestycyjne (f)	-	-	10 997
Weksle inwestycyjne (g)	-	-	33 398
Program Obligacji (h)	-	-	20
Pożyczki (i)	31-12-2014	3 772	3 772
		<b>110 565</b>	<b>50 426</b>

- (a) Kredyt bankowy zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A.
- (b) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 15 kwietnia 2011 roku 1000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych, o wartości nominalnej 100.000 PLN każda. W dniu 26 listopada 2013 roku LC Corp S.A. dokonała nabycia w celu umorzenia 110 sztuk niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji kuponowych o wartości nominalnej 100 000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 11 000 000,00 zł wyemitowanych w dniu 15 kwietnia 2011 roku. Obligacje zostały nabyte przez Emitenta w celu ich umorzenia zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2001 r., Nr 120, poz. 1300 z późn. zm.). W dniu 26 listopada 2013 roku została podjęta uchwała zarządu o umorzeniu wszystkich 110 (stu dziesięciu) sztuk nabytych obligacji.
- (c) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 1 czerwca 2012 roku 650 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych, o wartości nominalnej 100.000 PLN każda.
- (d) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 31 października 2013 roku 500 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 100.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50.000.000 zł w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 30 października 2018 roku.
- (e) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 marca 2012 roku siedmiu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 2.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A. W dniu 31 stycznia 2014 roku zmieniono aneksem termin wykupu weksli z dnia 31 stycznia 2014 roku na dzień 31 stycznia 2017 roku (patrz Nota 37).
- (f) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 20 stycznia 2011 roku dziesięciu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A. W dniu 29 maja 2013 roku zawarto aneks przesuujący termin wykupu weksli z dnia 28 czerwca 2013 roku na dzień 30 czerwca 2015 roku.
- (g) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 grudnia 2010 roku trzydziestu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. W dniu 9 grudnia 2013 roku zawarto aneks przesuujący termin wykupu weksli z dnia 9 grudnia 2013 roku na dzień 9 grudnia 2016 roku.
- (h) Zobowiązanie z tytułu umowy powierniczej zawartej z Getin Noble Bank S.A. dotyczącej programu opcji menadżerskich. W dniu 11 grudnia 2013 roku LC Corp S.A. dokonała wykupu obligacji.
- (i) Zobowiązanie z tytułu umowy pożyczki zawartej w dniu 8 lipca 2008 roku, udzielonej przez spółkę zależną Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

Średnie ważone oprocentowanie pożyczek, obligacji oraz weksli inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku wyniosło 6,7 %. Średnie ważone oprocentowanie pożyczek, obligacji oraz weksli inwestycyjnych w roku 2012 wyniosło 8%.

## 27. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej

W związku z odroczonym terminem płatności ceny nabycia akcji spółki Sky Tower S.A (patrz Nota 17) na dzień 31 grudnia 2013 roku kwota dyskonta w wysokości 27.164 tys. zł została uwzględniona w wartości zobowiązania przypadającego do zapłaty z tytułu nabycia tych akcji.

	<b>31 grudnia 2013</b>	<b>31 grudnia 2012</b>
Długoterminowe	175 572	0
Krótkoterminowe	41 264	0
<b>Razem</b>	<b>216 836</b>	<b>0</b>

## 28. Rezerwy

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

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych (*)</i>	<i>Ogółem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2013 roku</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	220	220
Wykorzystane	0	( 209)	( 209)
Rozwiązane	0	0	0
<b>Na dzień 31 grudnia 2013 roku</b>	<b>19</b>	<b>11</b>	<b>30</b>
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2013 roku	0	11	11
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2013 roku	19	0	19
<b>Na dzień 1 stycznia 2012 roku</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	0	0
Wykorzystane	0	0	0
Rozwiązane	0	0	0
<b>Na dzień 31 grudnia 2012 roku</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2012 roku	0	0	0
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2012 roku	19	0	19

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

## 29. Zobowiązania

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

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	823	474
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	361	293
Zobowiązanie z tytułu dopłat do kapitału spółki zależnej (*)	0	5 000
Inne zobowiązania	70	58
	<b>1 254</b>	<b>5 825</b>

(\*) patrz Nota 17a

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

### 29.2. Zobowiązania warunkowe

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

### 29.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2013 roku (odpowiednio na dzień 31 grudnia 2012 roku) Spółka nie planuje ponieść znaczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i nie posiada żadnych istotnych

zobowiązań umownych, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

#### 29.4. Sprawy sądowe

Obecnie nie toczą się żadne istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności LC Corp S.A., których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej LC Corp S.A.

#### 30. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
<b>Długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rozliczenie międzyokresowe kosztów wynagrodzeń	2 500	2 313
Rozliczenie międzyokresowe kosztów audytu	156	105
Rozliczenie międzyokresowe kosztów naliczonych ekwiwalentów urlopowych	299	275
Inne	48	3
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>3 003</b>	<b>2 696</b>
Przychody przyszłych okresów dotyczące sprzedaży mieszkań	0	0
<b>Przychody przyszłych okresów</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku:

Podmiot powiązany		Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
<b>Akcjonariusze</b>									
LC Corp B.V (*)	2013	-	259 000	-	-	-	244 000	-	-
Leszek Czarniecki	2013	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Jednostki zależne</b>									
Arkady Wrocławskie S.A.	2013	809	1 326	233	319	-	27 203	-	1 455
Sky Tower S.A.	2013	26	-	32	-	-	-	-	-
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	2013	554	348	213	-	-	34 805	-	1 406
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	2013	374	-	42	-	-	-	428	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2013	53	-	5	-	416 053	-	19 580	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	2013	65	-	6	-	-	-	226	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	2013	215	-	27	-	-	-	78	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	2013	75	45 121	10	-	-	-	1 844	-
LC Corp Invest VIII Sp.z o.o	2013	426	-	31	-	-	-	785	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	2013	143	-	12	-	-	-	1 092	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o	2013	1 906	-	12	-	-	-	1 003	-
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	2013	65	-	6	-	-	-	1 498	-
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	2013	32 724	-	6	-	-	-	3 697	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	2013	11	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 1 Sp.k	2013	595	-	49	-	-	-	-	-



# LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku  
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	2013	2 709	-	37	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 3 Sp.k	2013	129	-	21	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	2013	229	-	33	-	-	-	98	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 5 Sp.k	2013	372	-	38	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k	2013	398	-	42	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	2013	208	-	49	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k	2013	16 282	-	44	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 9 Sp.k	2013	49	-	14	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 10 Sp.k	2013	2	-	1	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 14 S.K.A.	2013	338	-	33	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Finance S.K.A.	2013	42	-	35	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A.	2013	3	-	1	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	2013	11	-	1	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	2013	11	-	1	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	2013	50	-	49	-	-	-	-	-	
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>										
LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.	2013	145	1	11	-	-	-	-	-	
RB Computer Sp. z o.o.	2013	-	120	-	17	-	-	-	-	
RB Nova Sp. z o.o.	2013	3	-	-	-	-	-	-	-	
Open Finance S.A.	2013	-	6	-	7	-	-	-	-	
Getin Noble Bank S.A.	2013	-	163	-	-	-	30 000	4 145	1 658	
Noble Concierge Sp. z o.o	2013	-	93	-	-	-	-	-	-	
Noble Securities S.A.	2013	-	230	-	-	-	-	-	-	

(\*) patrz Nota 31.1

# LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku  
(w tysiącach złotych)

Podmiot powiązany		Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
<b>Akcjonariusze</b>									
LC Corp B.V	2012	-	25 000	-	-	-	-	-	-
Leszek Czarniecki	2012	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Jednostki zależne</b>									
Arkady Wrocławskie S.A.	2012	803	939	234	-	-	25 748	-	1 264
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	2012	463	-	93	-	-	37 171	-	2 128
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	2012	419	54 215	83	-	43 234	-	7 177	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2012	53	-	5	-	287 373	-	13 185	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	2012	65	-	6	-	5 555	-	266	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	2012	263	-	22	-	11 952	-	982	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	2012	65	-	6	-	56 346	-	2 933	-
LC Corp Invest VIII Sp.z o.o	2012	467	-	66	-	25 877	-	1 701	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	2012	138	-	13	-	24 441	-	1 366	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o	2012	290	-	22	-	25 174	-	1 201	-
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	2012	65	-	6	-	47 393	-	4 084	-
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	2012	65	-	6	-	78 427	-	3 658	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	2012	12	-	1	-	-	-	1	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 1 Sp.k	2012	17 967	-	34	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	2012	376	-	60	-	-	-	166	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 3 Sp.k	2012	77	-	9	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	2012	41	-	4	-	4 481	-	263	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 5 Sp.k	2012	3 662	-	29	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k	2012	232	-	34	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	2012	115	-	1	-	-	-	-	-

## LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku  
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k	2012	10	-	2	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	2012	10	-	12	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 14 S.K.A.	2012	494	35	46	-	-	-	642	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Finance S.K.A.	2012	19	-	5	-	-	-	-	-	
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	2012	11	-	1	-	-	-	1	-	
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	2012	54	-	1	-	-	-	-	-	
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>										
LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.	2012	99	-	11	-	-	-	-	-	
RB Computer Sp. z o.o.	2012	-	115	-	-	-	-	-	-	
RB Nova Sp. z o.o.	2012	2	-	-	-	-	-	-	-	
Getin Noble Bank S.A.	2012	-	240	-	-	-	30 000	5 961	1 795	
Noble Securities S.A.	2012	-	30	-	-	-	-	-	-	

## 31.1. Jednostka dominująca dla Spółki

LC Corp B.V.

W dniu 6 grudnia 2013 roku spółka LC Corp S.A. nabyła od spółki LC Corp B.V. za cenę 259 mln zł płatną w ratach do 31 grudnia 2019 roku 100% akcji spółki Sky Tower S.A., stając się jedynym akcjonariuszem tej spółki (patrz Nota 17b). W związku z odroczeniem płatności cena nabycia ujęta w sprawozdaniu finansowym na dzień zakupu została zdyskontowana, a kwota dyskonta w wysokości 27.802 tys. zł została uwzględniona w koszcie inwestycji oraz w wartości zobowiązania przypadającego do zapłaty z tytułu nabycia tych akcji (patrz Nota 17, 27).

*Leszek Czarniecki*

Leszek Czarniecki jest właścicielem bezpośrednio 3,22% akcji LC Corp S.A. i jednocześnie właścicielem 100% akcji spółki LC Corp B.V, która posiada 47,97% akcji LC Corp S.A. W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku nie wystąpiły transakcje z LC Corp S.A.

## 31.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 326	2 136
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
<b>Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej za wyjątkiem Zarządu i Rady Nadzorczej</b>	<b>2 326</b>	<b>2 136</b>

## 31.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Zarząd - wynagrodzenia	4 194	2 908
Zarząd - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Rada Nadzorcza - wynagrodzenia	94	96
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
<b>Razem</b>	<b>4 288</b>	<b>3 004</b>

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

2013

Umowa z firmą Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k (poprzednia nazwa Ernst & Young Audit Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2013 została zawarta w dniu 28 października 2013 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 95 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2013 została zawarta w dniu 15 lipca 2013 roku wraz z aneksem. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 62 tys. zł.

Umowa na usługi doradztwa księgowego zawarta w dniu 1 sierpnia 2013 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 77 tys. zł.

2012

Umowa z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2012 została zawarta w dniu 15 listopada 2012 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 95 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2012 została zawarta w dniu 16 lipca 2012 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 48 tys. zł.

## **33. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

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

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko 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.

### **33.1. Ryzyko stopy procentowej**

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

### **33.2. Ryzyko kredytowe**

Spółka zawiera transakcje z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku należności z tytułu dostaw i usług wynosiły 938 tys. złotych, analizę wymagalności tych należności przedstawiono w Nocie 22.

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

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

### 33.3. Ryzyko związane z płynnością

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania.

W Nocie 26 przedstawiono zobowiązania finansowe z tytułu obligacji i weksli wyemitowanych przez Spółkę oraz zaciągniętych kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2013 oraz 31 grudnia 2012 roku z datami zapadalności.

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku według daty zapadalności na podstawie niezdyktowanych płatności wynikających z zawartych umów.

#### 31 grudnia 2013 roku

##### Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Weksle inwestycyjne	15 729(*)	11 473	34 804	-	-	-	62 006
	<b>15 729</b>	<b>11 473</b>	<b>34 804</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>62 006</b>

(\*) W dniu 31 stycznia 2014 roku zmieniono aneksem termin wykupu weksli z dnia 31 stycznia 2014 roku na dzień 31 stycznia 2017 roku (patrz Nota 37).

##### Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe w PLN	91 195	65 000	-	-	50 000	-	206 195
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)		-	30 000	-	-	-	30 000
Pożyczki	3 772	-	-	-	-	-	3 772
	<b>94 967</b>	<b>65 000</b>	<b>30 000</b>	<b>-</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>	<b>239 967</b>

##### Nieoprocentowane [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	42 000	40 400	40 400	40 400	40 400	40 400	244 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 254	-	-	-	-	-	1 254
	<b>43 254</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>245 254</b>

#### 31 grudnia 2012 roku

##### Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje zerokuponowe	20	-	-	-	-	-	20
Weksle inwestycyjne	44 395	14 751	-	-	-	-	59 146
	<b>44 415</b>	<b>14 751</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>59 166</b>

## Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe w PLN	2 397	100 000	65 000	-	-	-	167 397
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	-	-	30 000	-	-	30 000
Pożyczki	3 772	-	-	-	-	-	3 772
	<b>6 169</b>	<b>100 000</b>	<b>65 000</b>	<b>30 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>201 169</b>

## 34. Instrumenty finansowe

### 34.1. Wartości godziwe

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

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
<b>Pożyczki udzielone i należności</b>		
Środki pieniężne	76 278	75 293
Należności z tytułu pożyczek	413 397	609 391
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	1 141	859
<b>Zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	893	5 532
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	216 836	0
<b>Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki</b>		
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	238 859	200 090
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg stałej stopy procentowej	62 006	59 166

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

### 34.2. Ryzyko stopy procentowej

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

# LC Corp S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku  
(w tysiącach złotych)

## 31 grudnia 2013 roku

### Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Weksle inwestycyjne	15 729(*)	11 473	34 804				62 006
	<b>15 729</b>	<b>11 473</b>	<b>34 804</b>	-	-	-	<b>62 006</b>

(\*) W dniu 31 stycznia 2014 roku zmieniono aneksem termin wykupu weksli z dnia 31 stycznia 2014 roku na dzień 31 stycznia 2017 roku (patrz Nota 37).

### Oprocentowanie zmienne [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe	91 064	64 724		-	49 419	-	205 207
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	-	29 880		-	-	29 880
Pożyczki	3 772	-	-	-	-	-	3 772
	<b>94 836</b>	<b>64 724</b>	<b>29 880</b>	-	<b>49 419</b>	-	<b>238 859</b>

### Nieoprocentowane [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	42 000	40 400	40 400	40 400	40 400	40 400	244 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 254	-	-	-	-	-	1 254
	<b>43 254</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>245 254</b>

## 31 grudnia 2012 roku

### Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje zerokuponowe	20	-	-	-	-	-	20
Weksle inwestycyjne	44 395	14 751					59 146
	<b>44 415</b>	<b>14 751</b>	-	-	-	-	<b>59 166</b>

### Oprocentowanie zmienne [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe	2 239	99 719	64 529		-	-	166 487
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	-	-	29 831	-	-	29 831
Pożyczki	3 772	-	-	-	-	-	3 772
	<b>6 011</b>	<b>99 719</b>	<b>64 529</b>	<b>29 831</b>	-	-	<b>200 090</b>



### 34.3. Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2013 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

- 1) Zabezpieczeniem do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp S.A. w Getin Noble Bank S.A. jest:
  - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 45.000 tys. PLN
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego
- 2) Zabezpieczeniami spłaty kredytów w spółkach zależnych od LC Corp S.A. jest między innymi:
  - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez LC Corp S.A. – do wysokości 91.500 tys. EUR,
  - zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000 tys. EUR,
  - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., wraz z zastawem finansowym,
  - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, bankiem oraz LC Corp S.A., na mocy której LC Corp S.A. zobowiązany będzie w przypadku przekroczenia kosztów budowy zapewnić kredytobiorcy niezbędne środki do wysokości 10% zakładanych kosztów budowy.

### 35. Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku i w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Oprocentowane obligacje, weksle i pożyczki	300 865	259 256
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	216 836	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	893	5 532
<b>A. Zadłużenie</b>	<b>518 594</b>	<b>264 788</b>
<b>B. Kapitał własny</b>	<b>837 911</b>	<b>814 489</b>
<b>Wskaźnik dźwigni (A/B)</b>	<b>0,62</b>	<b>0,33</b>

## 36. Struktura zatrudnienia

	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2013</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2012</b>
Zarząd	4,1	4,0
Pracownicy umysłowi / administracyjni	71,4	58,8
Pracownicy fizyczni	0	0
<b>Razem</b>	<b>75,5</b>	<b>62,8</b>

## 37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

- 1) W dniu 31 stycznia 2014 roku LC Corp S.A zawarła ze Spółką Arkady Wrocławskie S.A. aneks do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych w formie weksli z dnia 9 marca 2012 roku. Aneksem przesunięty został termin wykupu 7 weksli wyemitowanych przez LC Corp S.A., nabytych przez Arkady Wrocławskie S.A., z dnia 31 stycznia 2014 roku na dzień 31 stycznia 2017 roku.

.....  
Prezes Zarządu Dariusz Niedośpiół

.....  
Główny Księgowy Lidia Kotowska

.....  
Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

.....  
Członek Zarządu Mirosław Kujawski

.....  
Członek Zarządu Tomasz Wróbel

.....  
Członek Zarządu Małgorzata Danek

Wrocław, dnia 20 marca 2014 roku