



GRUPA KAPITAŁOWA LC CORP

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
Zasady (polityka) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające	11
1. Informacje ogólne	11
2. Skład Grupy	12
3. Skład Zarządu jednostki dominującej	13
4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	13
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osadzie i szacunkach	13
5.1. Profesjonalny osąd	13
5.2. Niepewność szacunków	14
6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	15
6.1. Oświadczenie o zgodności	15
6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego	16
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	16
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały publikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	18
9. Istotne zasady rachunkowości	20
9.1. Zasady konsolidacji	20
9.2. Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą.....	20
9.3. Wycena do wartości godziwej.....	21
9.4. Środki trwałe	21
9.5. Środki trwałe w budowie	23
9.6. Nieruchomości inwestycyjne.....	23
9.7. Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	24
9.8. Wartość firmy.....	24
9.9. Wartości niematerialne	24
9.10. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych.....	26
9.11. Zapasy.....	26
9.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27
9.13. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	27
9.14. Aktywa finansowe.....	27
9.15. Utrata wartości aktywów finansowych	28
9.16. Wbudowane instrumenty pochodne	29
9.17. Instrumenty zabezpieczające	30
9.18. Zobowiązania finansowe	31
9.19. Rezerwy.....	31
9.20. Odprawy emerytalne	32
9.21. Płatności w formie akcji własnych.....	32
9.22. Udziały (akcje) własne	32
9.23. Kapitały własne.....	33
9.24. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych	33
9.25. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych	33
9.26. Przychody.....	34
9.27. Podatek bieżący	34
9.28. Podatek odroczony	35

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

9.29. Podatek od towarów i usług.....	35
9.30. Koszty finansowania zewnętrznego.....	36
9.31. Czynne rozliczenia międzyokresowe.....	36
9.32. Bierne rozliczenia międzyokresowe.....	36
9.33. Zysk/(strata) netto na akcję.....	36
10. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	37
11. Przychody i koszty.....	38
11.1. Przychody.....	38
11.2. Koszty wg rodzaju.....	39
11.3. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.....	39
11.4. Koszty świadczeń pracowniczych.....	40
11.5. Pozostałe przychody operacyjne.....	40
11.6. Pozostałe koszty operacyjne.....	40
11.7. Przychody finansowe.....	41
11.8. Koszty finansowe.....	41
12. Podatek dochodowy.....	41
12.1. Obciążenie podatkowe.....	41
12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	42
12.3. Odroczone podatki dochodowe.....	42
13. Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję.....	43
14. Wartości niematerialne.....	44
15. Rzeczowe aktywa trwałe.....	45
16. Należności długoterminowe.....	46
17. Nabycia i zbycia jednostek zależnych.....	46
18. Nieruchomości inwestycyjne.....	48
19. Świadczenia pracownicze.....	49
20. Zapasy.....	50
21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	51
22. Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	52
23. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne.....	52
24. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne).....	52
25. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	53
25.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów.....	53
25.2. Inne korekty.....	53
26. Kapitały.....	53
26.1. Kapitał podstawowy.....	53
26.2. Pozostałe kapitały.....	55
27. Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji.....	56
28. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej.....	57
29. Zobowiązania.....	57
29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	57
29.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy.....	58
29.3. Zobowiązania warunkowe.....	58
29.4. Zobowiązania inwestycyjne.....	58
29.5. Sprawy sądowe.....	58
30. Rezerwy.....	59
31. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów.....	59

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

32. Transakcje z podmiotami powiązanymi	60
32.1. Jednostka dominująca dla Grupy	61
32.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	62
32.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	62
33. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	62
34. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	63
34.1. Ryzyko stopy procentowej.....	63
34.2. Ryzyko walutowe.....	63
34.3. Ryzyko kredytowe	64
34.4. Ryzyko związane z płynnością	64
35. Instrumenty finansowe	65
35.1. Wartości godziwe	65
35.2. Ryzyko stopy procentowej.....	66
35.3. Zabezpieczenia	67
36. Zarządzanie kapitałem.....	69
37. Struktura zatrudnienia.....	69
38. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	70

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 31 grudnia 2013 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012 (przekształcone *)
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		1 459 758	783 886
1. Wartości niematerialne	14	372	347
2. Rzeczowe aktywa trwałe	15	4 716	1 274
2.1. Środki trwałe		4 523	1 250
2.2. Środki trwałe w budowie		193	24
3. Należności długoterminowe	16	2 073	32 044
4. Nieruchomości inwestycyjne	18	1 434 661	731 515
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24	88	134
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	17 848	18 572
B. Aktywa obrotowe		954 190	886 511
1. Zapasy	20	721 592	703 467
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	39 165	25 758
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		446	486
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	22	1 636	3 210
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	23	190 319	153 028
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24	1 032	562
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		2 413 948	1 670 397
Pasywa			
A. Kapitał własny		1 184 776	1 079 084
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 184 776	1 079 084
1. Kapitał podstawowy	26.1	447 558	447 558
2. Pozostałe kapitały	26.2	663 616	562 248
3. Zysk / (Strata) netto		73 602	69 278
II. Udziały niekontrolujące		0	0
B. Zobowiązania długoterminowe		924 076	477 265
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	27	681 114	418 218
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	28	175 572	0
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29.1	0	0
4. Rezerwy	30	22	22
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	67 368	59 025
C. Zobowiązania krótkoterminowe		305 096	114 048
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	27	119 548	16 428
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	28	41 264	0
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29.1	77 667	51 119
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		47	99
5. Rezerwy	30	12 617	397
6. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	31	53 953	46 005
Pasywa razem		2 413 948	1 670 397

(*) przekształcenie w zakresie prezentacji kapitałów własnych, opis patrz Nota 7

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 70 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży		209 221	176 401
Przychody ze sprzedaży usług	11.1	50 118	44 872
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	11.1	159 103	131 529
Koszt własny sprzedaży	11.2	(139 437)	(116 222)
Zysk brutto ze sprzedaży		69 784	60 179
Zysk/(strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		(7)	4
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	18	55 508	23 950
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	20	(15 452)	(10 135)
Koszt sprzedaży i dystrybucji	11.2	(7 164)	(7 626)
Koszty ogólnego zarządu	11.2	(15 111)	(12 807)
Pozostałe przychody operacyjne	11.5	1 200	620
Pozostałe koszty operacyjne	11.6	(1 208)	(321)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		87 550	53 864
Przychody finansowe	11.7	8 260	29 436
Koszty finansowe	11.8	(11 243)	(7 289)
Zysk/(strata) brutto		84 567	76 011
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	12.1	(10 965)	(5 357)
Zysk/(strata) netto z działalności gospodarczej		73 602	70 654
Działalność zaniechana			
Zysk/(strata) z działalności zaniechanej		0	0
Zysk/(strata) netto		73 602	70 654
Inne całkowite dochody			
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		84	0
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		235	0
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		(60)	0
Inne całkowite dochody (netto)		259	0
Całkowity dochód		73 861	70 654

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 70 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Zysk/(strata) netto przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		73 602	69 278
Akcjonariuszom niekontrolującym		0	1 376
		73 602	70 654
Całkowity dochód przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		73 861	69 278
Akcjonariuszom niekontrolującym		0	1 376
Zysk/(strata) netto przypadający:		73 861	70 654
Zysk/(strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	13	0,16	0,15
Zysk/(strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	13	0,16	0,15

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 70 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/(strata) brutto		84 567	76 011
II. Korekty razem		(70 298)	(99 192)
1. Amortyzacja		577	614
2. Zyski/(straty) z tytułu różnic kursowych		(1 941)	(17 115)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		18 652	18 269
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		5	(3 198)
5. Zmiana stanu rezerw		12 220	16
6. Zmiana stanu zapasów		(18 125)	(55 850)
7. Zmiana stanu należności		16 564	(35 714)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	25.1	247 598	5 218
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		7 524	15 134
10. Podatek dochodowy		(3 381)	(2 657)
11. Inne korekty	25.2	(349 991)	(23 909)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		14 269	(23 181)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		9	21
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		9	21
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości		0	0
3. Z aktywów finansowych		0	0
4. Inne wpływy inwestycyjne		0	0
II. Wydatki		(114 123)	(93 802)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(669)	(853)
2. Inwestycje w nieruchomości		(98 454)	(67 949)
3. Na aktywa finansowe		(15 000)	(25 000)
4. Inne wydatki inwestycyjne		0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)		(114 114)	(93 781)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		169 311	151 230
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału		0	0
2. Kredyty i pożyczki		119 311	86 407
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		50 000	64 823
4. Inne wpływy finansowe		0	0
II. Wydatki		(62 372)	(41 456)
1. Spłaty kredytów i pożyczek		(30 711)	(23 658)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(11 020)	0
3. Odsetki		(20 641)	(17 798)
4. Inne wydatki finansowe		0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)		106 939	109 774
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)		7 094	(7 188)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		7 094	(7 188)
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0	0
F. Środki pieniężne na początek okresu		153 028	160 216
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	24	191 313	153 028
– o ograniczonej możliwości dysponowania		20	20

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 70 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku (w tysiącach złotych)

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk / (Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2013 roku (przekształcone *)	447 558	559 140	3 108	69 278	1 079 084	0	1 079 084
Zysk netto za rok 2013	0	0	0	73 602	73 602	0	73 602
Inne całkowite dochody za rok 2013	0	0	259	0	259	0	259
Całkowity dochód za rok 2013	0	0	259	73 602	73 861	0	73 861
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	0	69 278	0	(69 278)	0	0	0
Rozliczenie nabycia jednostki zależnej	0	31 831	0	0	31 831	0	31 831
Na dzień 31 grudnia 2013 roku	447 558	660 249	3 367	73 602	1 184 776	0	1 184 776

(*) przekształcenie w zakresie prezentacji kapitałów własnych, opis patrz Nota 7

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 70 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk / (Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2012 roku (przekształcone *)	447 558	493 304	3 108	61 318	1 005 288	28 142	1 033 430
Zysk netto za rok 2012	0	0	0	69 278	69 278	1 376	70 654
Inne całkowite dochody za rok 2012	0	0	0	0	0	0	0
Całkowity dochód za rok 2012	0	0	0	69 278	69 278	1 376	70 654
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	0	61 318	0	(61 318)	0	0	0
Nabycie udziałów niekontrolujących	0	4 518	0		4 518	(29 518)	(25 000)
Na dzień 31 grudnia 2012 roku (przekształcone *)	447 558	559 140	3 108	69 278	1 079 084	0	1 079 084

(*) przekształcenie w zakresie prezentacji kapitałów własnych, opis patrz Nota 7

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 70 stanowią jego integralną część

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa LC Corp („Grupa”) składa się z LC Corp S.A. i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2013 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku.

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

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

2. Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na 31 grudnia 2013 r. oraz na dzień 31 grudnia 2012 r. wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

Nazwa spółki	Efektywny udział LC Corp S.A.	
	31.12.2013 r.	31.12.2012
Arkady Wrocławskie S.A. z siedzibą we Wrocławiu	100%	100%
Sky Tower S.A. z siedzibą we Wrocławiu ¹	100%	-
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	100%	100 %
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	100%	100%
LC Corp Invest I Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	100%	100%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ²	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ³	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	100% (pośrednio)	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 S.K.A.	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investmets S.K.A. ⁴	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-

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

- (1) W dniu 6 grudnia 2013 r. 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 S.A.
- (2) W dniu 23 kwietnia 2013 r. 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.
- (3) W dniu 6 listopada 2013 r. została zarejestrowana spółka komandytowa LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 10 Sp. k., założona na podstawie umowy spółki zawartej pomiędzy spółkami

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

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.

- (4) W dniu 1 października 2013 r. 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 r. 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, które objęła spółka LC Corp S.A. W związku z powyższym z chwilą zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego LC Corp S.A. została akcjonariuszem spółki posiadającym 99,95 % akcji.

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

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 – Mirosław Kujawski
- Członek Zarządu – Tomasz Wróbel

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

W skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku wchodził:

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

4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osadzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

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

Określenie momentu przejścia ryzyka na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych

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

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

- (i) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;

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

Nieruchomość inwestycyjna w budowie

Na dzień 31 grudnia 2013 roku nieruchomość inwestycyjna Silesia Star w Katowicach biorąc pod uwagę stopień zaawansowania budowy oraz brak możliwości wiarygodnego oszacowania wartości godziwej, wartość nakładów inwestycyjnych na budowę kompleksu biurowego, wyceniona jest według kosztu historycznego. Nieruchomości inwestycyjne opisane są w Nocie 18.

5.2. Niepewność szacunków

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

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczone podatki dochodowe przedstawiony jest w Nocie 12.3.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Na koniec każdego kwartału roku obrotowego Grupa samodzielnie dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o uzgodniony model kapitalizacji inwestycji. Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego Nieruchomości inwestycyjne opisane są w Nocie 18.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

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

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

W poniższej tabeli zaprezentowano zmiany szacunków na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na 31 grudnia 2012 roku.

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	17 848	18 572
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej	1 359 625	731 515
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	511	3 193
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS	1 507	0
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	67 368	59 025
Odpis aktualizujący wartość zapasów	81 071	92 917

6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

6.1. Oświadczenie o zgodności

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

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność,

w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej różnią się od Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez UE. Grupa 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”).

6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

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

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 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,

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

- 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 Grupy.

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

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

Na dzień 30 czerwca 2013 roku Zarząd Spółki dominującej dokonał zmiany prezentacji w zakresie agregacji składników kapitału własnego w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Zdaniem Zarządu obecna prezentacja lepiej i czytelniej odzwierciedla sytuację finansową i bieżące osiągnięcia Grupy. Zmiana ta nie miała wpływu na wynik finansowy, ani wysokość kapitału własnego zarówno bieżącego okresu sprawozdawczego jak i okresów porównywalnych. W konsekwencji dokonano zmiany prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym. Przyjęty obecnie sposób prezentacji będzie kontynuowany przez Grupę w przyszłości.

Poniższa tabela przedstawia dokonane zmiany prezentacji w danych porównywalnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2012 roku w stosunku do uprzednio sporządzonego i opublikowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2012.

Obecna nazwa	Poprzednia nazwa	31 grudnia 2012	31 grudnia 2012
		po zmianie prezentacji	wg opublikowanego sprawozdania
A. Kapitał własny		1 079 084	1 079 084
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 079 084	1 079 084
1. Kapitał podstawowy	1. Kapitał podstawowy	447 558	447 558
2. Pozostałe kapitały		562 248	
	2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0
	3. Kapitał zapasowy		522 863
	4. Pozostałe kapitały rezerwowe		69 771
	5. Pozostałe kapitały		3 108
3. Zysk / (Strata) netto		69 278	
	6. Zysk zatrzymane/Niepokryte straty		35 784

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Poniższe tabele przedstawiają dokonane zmiany prezentacji w danych porównywalnych w skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym na dzień 1 stycznia 2012 roku oraz na 31 grudnia 2012 roku w stosunku do uprzednio sporządzonego i opublikowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2012.

Obecna nazwa	Poprzednia nazwa	1 stycznia 2012 po zmianie prezentacji	1 stycznia 2012 wg opublikowanego sprawozdania
Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej		1 005 288	1 005 288
Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy	447 558	447 558
Pozostałe kapitały:			
Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane		493 304	
Inne kapitały		3 108	
	Kapitał zapasowy		428 992
	Pozostałe kapitały rezerwowe		69 771
	Pozostałe kapitały		3 108
Zysk / (Strata) netto		61 318	
	Zysk zatrzymane/Niepokryte straty		55 859

Obecna nazwa	Poprzednia nazwa	31 grudnia 2012 po zmianie prezentacji	31 grudnia 2012 wg opublikowanego sprawozdania
Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej		1 079 084	1 079 084
Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy	447 558	447 558
Pozostałe kapitały:			
Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane		559 140	
Inne kapitały		3 108	
	Kapitał zapasowy		522 863
	Pozostałe kapitały rezerwowe		69 771
	Pozostałe kapitały		3 108
Zysk / (Strata) netto		69 278	
	Zysk zatrzymane/Niepokryte straty		35 784

Dodatkowo w pierwszym półroczu 2013 roku Grupa rozszerzyła politykę rachunkowości o wytyczne w zakresie Rachunkowości zabezpieczeń instrumentów zabezpieczających ryzyko stopy procentowej. Wycena tego typu transakcji zabezpieczających na dzień 31 grudnia 2013 roku zaprezentowana została w Nocie 27.

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

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

- 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,

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

- 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.

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

9. Istotne zasady rachunkowości

9.1. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam rok sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej lub za okres od dnia ich utworzenia (jeżeli powstały w 2013 roku) do dnia 31 grudnia 2013 roku, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

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

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

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

9.2. Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą

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

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

Na powyższej podstawie Grupa przyjęła metodę łączenia udziałów jako politykę rachunkowości

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

- wzajemnych należności i zobowiązań oraz innych rozrachunków o podobnym charakterze łączących się jednostek,
- przychodów i kosztów operacji gospodarczych dokonywanych w danym roku obrotowym przed połączeniem między łączącymi się jednostkami,
- zysków lub strat z operacji gospodarczych dokonanych przed połączeniem między łączącymi się jednostkami, zawartych w wartościach podlegających łączeniu aktywów i oraz zobowiązań i kapitałów własnych,

- kapitału podstawowego jednostki, której majątek został przejęty oraz kapitałów przypadających na akcjonariuszy niekontrolujących; po dokonaniu tego wyłączenia, różnicę pomiędzy pozostałymi kapitałami, a ceną nabycia jednostki ujmuje się w pozostałych kapitałach.

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

9.3. Wycena do wartości godziwej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.4. Środki trwałe

Za środki trwałe uznaje się:

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

- 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, wynoszący:

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.

9.5. Środki trwale w budowie

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

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

9.6. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

9.7. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

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

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

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

9.8. Wartość firmy

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

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

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

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

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

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

9.9. Wartości niematerialne

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

- 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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

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

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie 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 Grupy, za wyjątkiem wartości firmy, przedstawia się następująco:

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku i na 31 grudnia 2012 roku nie wystąpiły patenty i licencje o nieokreślonym okresie użytkowania.

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

9.10. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje oceny aktywów pod kątem istnienia przesłanek wskazujących na utratę ich wartości. W przypadku istnienia takiej przesłanki, Grupa dokonuje formalnego oszacowania wartości odzyskiwalnej, tj. ustala się czy bieżąca wartość księgowa danego składnika aktywów jest wyższa od wartości, jaką można uzyskać w drodze jego dalszego użytkowania lub sprzedaży. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwaną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej. Odpis 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 ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższona 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.

9.11. Zapasy

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

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

9.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

9.13. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

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

9.14. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

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

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

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

zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione:

- (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 rezerwowany z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do sprawozdania z całkowitych dochodów jako koszt finansowy.

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

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

9.15. Utrata wartości aktywów finansowych

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

Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

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

Grupa ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego,

czy jest on znaczący, czy też nie, to Spółka włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis 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 łącznie ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w zysku lub stracie, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w zysku lub stracie.

9.16. 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.

9.17. 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.

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Grupa wprowadziła rachunkowość zabezpieczeń przepływów środków pieniężnych.

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

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

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

9.19. Rezerwy

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

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

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

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

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.

9.20. Odprawy emerytalne

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Wartość bieżąca tych zobowiązań na koniec każdego okresu sprawozdawczego jest obliczona przez niezależnego aktuarusza. 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.

9.21. Płatności w formie akcji własnych

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

Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

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

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące efektywności/wyników, kończącym się w dniu, w którym 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 dominującej na ten dzień, opartej na możliwie najlepszych szacunkach liczby instrumentów kapitałowych – zostaną ostatecznie nabyte.

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

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

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

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

9.22. Udziały (akcje) własne

Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

9.23. 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 wraz z korektami konsolidacyjnymi tych zysków/strat. Pozostałe kapitały rezerwowe wycenia się w wysokości przeszacowania do wartości godziwej nabycia znaczącego aktywa, pomniejszonej o podatek odroczoney. Pozostałe kapitały wycenia się w wysokości wartości godziwej przyznanych opcji menadżerskich.

9.24. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych

Na koniec okresu sprawozdawczego:

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

W ciągu roku obrotowego:

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

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

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
EUR	4,1472	4,0882
USD	3,0120	3,0996

9.25. 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.

9.26. Przychody

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

9.26.1 Sprzedaż towarów i produktów

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

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

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

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

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

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

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

9.26.2 Sprzedaż usług

Przychody z tytułu wynajmu

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

9.26.3 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.

9.26.4 Dywidendy

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

9.27. 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.

9.28. Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.29. 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.

9.30. 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.

9.31. 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 następnego okresu sprawozdawczego (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 rozliczane są w momencie osiągnięcia przychodów ze sprzedaży mieszkań.

9.32. 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 następnym okresie sprawozdawczym,
 - koszty badania sprawozdania finansowego i inne koszty dotyczące okresu sprawozdawczego.

9.33. Zysk/(strata) netto na akcję

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

10. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

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

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

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku oraz aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów na dzień 31 grudnia 2013 roku i na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Rok zakończony 31 grudnia 2013	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży razem	49 664	159 097	460	209 221
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży - Wynik segmentu	34 718	34 821	245	69 784
Przychody nieprzypisane				64 968
Koszty nieprzypisane				(50 185)
Zysk (strata) brutto				84 567

Na dzień 31 grudnia 2013

Aktywa i zobowiązania

Aktywa ogółem	1 535 958	788 193	89 797	2 413 948
Zobowiązania ogółem	685 104	322 888	221 180	1 229 172
<i>w tym: Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	565 575	235 087	0	800 662
<i>Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej</i>	0	0	216 836	216 836

Rok zakończony 31 grudnia 2012	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży razem	44 350	131 902	149	176 401
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży - Wynik segmentu	31 727	28 304	148	60 179
Przychody nieprzypisane				54 010
Koszty nieprzypisane				(38 178)
Zysk (strata) brutto				76 011

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Na dzień 31 grudnia 2012

Aktywa i zobowiązania

Aktywa ogółem	767 668	783 165	119 564	1 670 397
Zobowiązania ogółem	317 341	253 710	20 262	591 313
w tym: Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	238 308	196 318	20	434 646

11. Przychody i koszty

11.1. Przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego	49 490	44 773
Pozostałe	628	99
Przychody ze sprzedaży usług	50 118	44 872
Przychody ze sprzedaży mieszkań	159 085	131 496
Pozostałe	18	33
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	159 103	131 529

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
W okresie 1 roku	72 981	28 771
W okresie od 1 do 5 lat	238 883	84 182
W okresie powyżej 5 lat	39 710	6 264
	351 574	119 217

Minimalne opłaty dotyczą zawartych na dzień 31 grudnia 2013 roku i na 31 grudnia 2012 roku umów najmu nieruchomości inwestycyjnej, które standardowo zawierane są na okresy 5 lub 10 lat, bez okresu wypowiedzenia, z możliwością przedłużenia umowy na kolejne 5 lub 10 lat.

W 2013 roku w Grupie działalność operacyjną związaną z wynajmem nieruchomości komercyjnych prowadziło centrum handlowo - biurowe Arkady Wrocławskie, we wrześniu 2013 roku działalność taką rozpoczęto również w budynku biurowym Wola Center. Dodatkowo w związku z nabyciem nowej jednostki zależnej w dniu 6 grudnia 2013 do działających w Grupie nieruchomości komercyjnych dołączyło centrum handlowo – biurowe Sky Tower.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

11.2. Koszty wg rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Amortyzacja	577	614
Zużycie materiałów i energii	2 489	1 848
Usługi obce	11 442	9 205
Podatki i opłaty	4 292	3 799
Wynagrodzenia	12 459	10 534
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 409	1 322
Pozostałe koszty rodzajowe	4 840	5 976
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	124 204	103 357
Razem	161 712	136 655

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Koszt własny sprzedaży	139 437	116 222
Koszt sprzedaży i dystrybucji	7 164	7 626
Koszty ogólnego zarządu	15 111	12 807
Razem	161 712	136 655

11.3. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	2	20
Amortyzacja środków trwałych	2	20
Amortyzacja wartości niematerialnych	0	0
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	202	149
Amortyzacja środków trwałych	202	136
Amortyzacja wartości niematerialnych	0	13
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	373	445
Amortyzacja środków trwałych	256	231
Amortyzacja wartości niematerialnych	117	214

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

11.4. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Wynagrodzenia	12 459	10 534
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 167	1 105
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	242	217
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	13 868	11 856
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	1 599	1 382
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	2 355	1 937
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	9 914	8 537

11.5. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Rozwiązanie netto odpisów aktualizujących wartość należności	0	0
Rozwiązanie rezerw na sprawy sporne i sądowe	10	6
Rozwiązanie rezerw ujętych jako bierne rozliczenia międzyokresowe	152	0
Otrzymane odszkodowania	718	195
Inne	320	419
Razem	1 200	620

11.6. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Utworzenie odpisów aktualizujących należności	550	131
Utworzenie rezerw na sprawy sporne i sądowe	236	21
Utworzenie rezerw na usuwanie wad i usterek budowlanych	11	0
Utworzenie rezerwy na zobowiązania z tytułu porozumień z klientami	200	0
Koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego	76	66
Inne	135	103
Razem	1 208	321

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

11.7. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Przychody z tytułu odsetek bankowych	5 616	8 637
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	2 609	17 295
Wycena instrumentów finansowych	0	3 193
Inne	35	311
Razem	8 260	29 436

11.8. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Odsetki od obligacji i kredytów	6 866	7 097
Koszt dyskonta zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	638	0
Wycena instrumentów finansowych	2 683	0
Koszt podatku od podwyższenia kapitałów w jednostkach zależnych	865	0
Inne	19	192
Razem	11 243	7 289

12. Podatek dochodowy

12.1. Obciążenie podatkowe

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(3 050)	(4 048)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0	0
Odroczone podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(7 915)	(1 309)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	(10 965)	(5 357)

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Nabycie jednostki zależnej	(1 092)	0
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazana/e w kapitale własnym	(1 092)	0

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Podatek od zysku/(straty) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	(44)	0
Podatek od niezrealizowanego zysku/(straty) z tytułu aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	(16)	0
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) ujęta/e w innych całkowitych dochodach	(60)	0

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Zysk/(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	84 567	76 011
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0
Zysk/(strata) brutto przed opodatkowaniem	84 567	76 011
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2012: 19%)	16 068	14 442
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	965	203
Nieujęte/skorygowane straty podatkowe	8 627	974
Różnice w wartości podatkowej i bilansowej dotyczące zapasów	(13 086)	(10 805)
Pozostałe	(1 609)	543
Podatek według efektywnej stawki podatkowej 13% (2012:7%)	10 965	5 357
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(10 965)	(5 357)
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0	0
	(10 965)	(5 357)

12.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za rok zakończony	
	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012	1 stycznia 2012	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli oraz lokat	(14 423)	(24 240)	(16 630)	9 817	(7 610)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(49 525)	(40 954)	(34 747)	(8 571)	(6 207)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(18 676)	(11 935)	(10 379)	(6 741)	(1 556)
Pozostałe	(390)	(226)	(215)	(164)	(11)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(83 014)	(77 355)	(61 971)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	794	702	528	92	174
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli	9 431	3 897	2 343	5 534	1 554
Różnice kursowe	3 468	4 093	7 741	(625)	(3 648)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	5 940	23 013	11 069	(17 073)	11 944

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	13 493	5 158	1 081	8 335	4 077
Pozostałe	368	39	65	329	(26)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	33 494	36 902	22 827		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				(9 067)	(1 309)
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	17 848	18 572	7 891		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(67 368)	(47 035)	(31 745)		

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczony i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach w kwocie 8.021 tys. zł (odpowiednio 530 tys. zł na 31 grudnia 2012 roku), które mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do pięciu lat od końca okresu sprawozdawczego, w którym powstały. Dodatkowo Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 14.349 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 10.368 tys. zł na dzień 31 grudnia 2012 roku).

13. Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję

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

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 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
Wpływ rozwodnienia:		
Program opcji	0	0
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	73 602	70 654
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	0	0
Zysk/(strata) netto	73 602	70 654
Zysk/(strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej, zastosowany do obliczenia zysku na jedną akcję	73 602	69 278
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,16	0,15
Rozwodniony Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,16	0,15

14. Wartości niematerialne

Oprogramowanie komputerowe i inne	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Wartość netto na 1 stycznia	347	342
Zwiększenia stanu – zakup	359	232
Zwiększenia stanu – inne (*)	53	0
Zmniejszenia stanu (sprzedaż, likwidacja, przekazanie)	0	0
Zmniejszenia stanu – inne	0	0
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(117)	(227)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
Na dzień 31 grudnia	372	347

(*) Zwiększenia - inne związane są z nabyciem jednostki zależnej opisanym w Nocie 17

Na dzień 1 stycznia

Wartość brutto	2 019	1 787
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(1 672)	(1 445)
Wartość netto	347	342

Na dzień 31 grudnia

Wartość brutto	2 378	2 019
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(2 006)	(1 672)
Wartość netto	372	347

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

15. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na 1 stycznia 2013 roku	191	571	488	24	1 274
Zwiększenia stanu – zakup	0	0	0	4 690	4 690
Zwiększenia stanu – inne (*)	0	103	3 237	0	3 340
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	14	132	262	(408)	0
Zmniejszenia - sprzedaż	0	0	(14)	0	(14)
Zmniejszenia - likwidacja	0	0	0	(5)	(5)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(21)	(175)	(264)	0	(460)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0	0	0	0
Wartość netto na 31 grudnia 2013 roku	184	628	3 711	193	4 716

(*) Zwiększenia - inne związane są z nabyciem jednostki zależnej opisanym w Nocie 17

Na dzień 1 stycznia 2013 roku

Wartość brutto	207	1 420	1 887	24	3 538
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(16)	(849)	(1 399)	0	(2 264)
Wartość netto	191	571	488	24	1 274

Na dzień 31 grudnia 2013 roku

Wartość brutto	221	1 727	6 039	193	8 180
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(37)	(1 099)	(2 328)	0	(3 464)
Wartość netto	184	628	3 711	193	4 716

Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na 1 stycznia 2012 roku	16	575	428	34	1 053
Zwiększenia stanu – zakup	0	0	0	626	626
Zwiększenia stanu – inne	0	0	46	(46)	0
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	186	168	236	(590)	0
Zmniejszenia - sprzedaż	0	(17)	4	0	(13)
Zmniejszenia - likwidacja	0	0	(6)	0	(6)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(11)	(155)	(220)	0	(386)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0	0	0	0
Wartość netto na 31 grudnia 2012 roku	191	571	488	24	1 274

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Na dzień 1 stycznia 2012 roku

Wartość brutto	21	1 358	1 612	34	3 025
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(5)	(783)	(1 184)	0	(1 972)
Wartość netto	16	575	428	34	1 053

Na dzień 31 grudnia 2012 roku

Wartość brutto	207	1 420	1 887	24	3 538
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(16)	(849)	(1 399)	0	(2 264)
Wartość netto	191	571	488	24	1 274

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. Należności długoterminowe

Na dzień 31 grudnia 2012 roku w pozycji należności długoterminowe Grupa ujmowała kaucję pieniężną na zabezpieczenie kredytu w EUR w wysokości 500 tys. EUR oraz kaucję pieniężną na zabezpieczenie kredytu w wysokości 30.000 tys. zł. W dniu 13 grudnia 2013 roku w związku z ustanowieniem innego zabezpieczenia kredytu kaucja pieniężna w wysokości 30.000 tys. zł zwolniona została przez bank.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku w pozycji należności długoterminowe Grupa wykazuje kaucję pieniężną na zabezpieczenie kredytu w EUR w wysokości 500 tys. EUR.

17. Nabycia i zbycia jednostek zależnych

Nowe podmioty powstałe i zmiany wewnątrz Grupy:

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 r. miały miejsce następujące zmiany w Grupie:

- (1) W dniu 23 kwietnia 2013 r. 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.
- (2) W dniu 28 maja 2013 r. do Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. przystąpił nowy komandytariusz – Spółka Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. Od tej chwili struktura Spółki przedstawia się następująco: komplementariusz: LC Corp Invest XV Sp. z o.o. – wkład 100,00 zł (0,1%), komandytariusze: LC Corp Invest X Sp. z o.o. – wkład 9.900,00 zł (9,0 %); Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. – wkład 100.000,00 zł (90,9%).
- (3) W dniu 21 czerwca 2013 r. w wyniku zawarcia umowy sprzedaży ogółu praw i obowiązków komplementariusza nastąpiła zmiana komplementariusza Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. Nowym komplementariuszem Spółki został LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – wkład 100,00 zł (1%), W związku z powyższym z chwilą zarejestrowania zmiany w KRS Spółka funkcjonuje pod nazwą LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. Ponadto w dniu 25.06.2013 r. w wyniku zawarcia umowy sprzedaży ogółu praw i obowiązków komandytariusza nowym komandytariuszem została Spółki LC Corp Invest XI Sp. z o.o. - wkład 9.900,00 zł (99 %).

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

- (4) W dniu 5 lipca 2013 r. nastąpiło opłacenie przez jedynego wspólnika Spółki Arkady Wrocławskie S.A. – LC Corp S.A. wszystkich nieopłaconych akcji, w związku z czym kapitał zakładowy spółki w wysokości 113.700.000,00 zł jest opłacony w całości.
- (5) W dniu 10 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest VII Sp. z o.o. w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego przez jedynego wspólnika – LC Corp S.A. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 2.000.000,00 zł, który dzieli się na 2.000 udziałów po 1.000 zł każdy.
- (6) W dniu 24 lipca 2013 r. w wyniku zmiany umowy spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k., do Spółki przystąpił nowy komandytariusz – Spółka LC Corp Invest XII Sp. z o.o., wnosząc wkład pieniężny w kwocie 100.000,00 zł. W wyniku zmiany łączna wysokość wkładów wspólników wynosi 110.000,00 zł, z czego LC Corp Invest XV Sp. z o.o. wniosła wkład w wysokości 100,00 zł (około 0,1%); LC Corp Invest XI Sp. z o.o. 9.900,00 zł (9%) zaś LC Corp Invest XII Sp. z o.o. 100.000,00 zł (około 90,9%).
- (7) W dniu 1 października 2013 r. 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 r. 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.
- (8) W dniu 31 października 2013 r. w wyniku zmiany umowy spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k., do Spółki przystąpił nowy komandytariusz – Spółka LC Corp S.A. wnosząc wkład niepieniężny w kwocie 60.900.000,00 zł (99,98%). W wyniku zmiany łączna wysokość wkładów wspólników wynosi 60.910.000,00 zł, z czego LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. wniosła wkład w wysokości 100,00 zł zaś LC Corp Invest XI Sp. z o.o. 9.900,00 zł.
- (9) W dniu 6 listopada 2013 r. 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.
- (10) W dniu 27 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest VII Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 4.000.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
- (11) W dniu 28 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest II Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 88.800.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
- (12) W dniu 16 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest IX Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 4.700.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

- (13) W dniu 20 grudnia 2013 r. została zarejestrowana zmiana wysokości kapitału zakładowego spółki Kraków Zielony Złocien Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 11.230.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
- (14) W dniu 23 grudnia 2013 r. została zarejestrowana zmiana wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest X Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 10.300.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.

Nabycie jednostek gospodarczych

- (1) W dniu 6 grudnia 2013 r. spółka LC Corp S.A. nabyła od spółki LC Corp B.V. 100% akcji spółki Sky Tower S.A. za cenę określoną w umowie w wysokości 259 mln zł płatną w ratach do 31 grudnia 2019 r., stając się jedynym akcjonariuszem tej spółki. Z tym dniem spółka ta weszła w skład grupy kapitałowej LC Corp. Transakcja została rozliczona w Grupie metodą łączenia udziałów, która jest przyjęta przez Grupę polityką rachunkowości dla połączeń pod wspólną kontrolą. W ramach tej polityki rachunkowości Grupa nie koryguje danych porównywalnych. W związku z odroczonym terminem płatności cena nabycia ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień zakupu odpowiada zdyskontowanej wartości przyszłych płatności. Kwota dyskonta w wysokości 27.802 tys. zł pomniejszyła określoną w umowie cenę nabycia. Po początkowym ujęciu dyskonta rozliczane jest w ciężar kosztów finansowych. Na dzień rozliczenia nabycia różnica pomiędzy wartością aktywów netto w wysokości 263.028 tys. zł, a zdyskontowaną ceną nabycia w kwocie 231.178 tys. zł wyniosła 31.831 tys. zł i została ujęta w pozycji Pozostałe kapitały.

18. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2013 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowią: centrum handlowo - biurowe Arkady Wrocławskie i Sky Tower we Wrocławiu, budynek biurowy Wola Center w Warszawie oraz kompleks budynków biurowych Silesia Star w Katowicach w trakcie budowy.

Na koniec okresu sprawozdawczego zakończonego 31 grudnia 2013 roku wartość godziwa według wyceny niezależnego rzeczoznawcy wynosiła dla Arkad Wrocławskich 457.125 tys. zł (110.225 tys. EUR), a dla Wola Center 433.382 tys. zł (104.500 tys. EUR). Wartość ta została pomniejszona o kwotę 9.322 tys. zł z tytułu trwających prac niezbędnych do wykończenia powierzchni w obiekcie.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej Sky Tower według wyceny i niezależnego rzeczoznawcy wyniosła 493.766 tys. zł (119.060 tys. EUR). Z uwagi na zaplanowane dodatkowe nakłady na wykończenie pozostałej wolnej powierzchni handlowej i biurowej, w kwocie 15.326 tys. zł, wycena nieruchomości na dzień bilansowy wynosi 478.440 tys. zł.

Z tytułu przeszacowań nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za 2013 rok ujęto kwotę 55.508 tys. zł.

Wyceny zostały dokonane przez profesjonalnych rzeczoznawców nieruchomości. Wartości rynkowe przedmiotowych nieruchomości zostały oszacowane w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną. Podejście dochodowe oraz metoda inwestycyjna opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości uzależniona jest od dochodu w postaci czynszu, jaki można uzyskać z nieruchomości oraz stopy kapitalizacji. Dochód z nieruchomości wynika z umów najmu, a w przypadku wolnych powierzchni z zastosowania rynkowych stawek najmu. Stopa zwrotu, znana jako stopa kapitalizacji, jest określona na podstawie analizy podobnych transakcji na rynku w danym roku obrotowym. Wycena podawana jest w walucie fakturowanych czynszów z najmu, tj. w EUR i przeliczana na PLN według średniego kursu na datę wyceny.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

W trakcie 2013 roku Grupa dokonała zmiany prezentacji dotychczas poniesionych nakładów inwestycyjnych na nieruchomości w Katowicach z pozycji „Zapasy” do pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”. Zmiana ta była wynikiem rozpoczęcia budowy biurowca Silesia Star, a także rozpoczęcia procesu komercjalizacji obiektu (podpisane zostały pierwsze umowy najmu i negocjowane były kolejne).

Na dzień 31 grudnia 2013 roku nieruchomość inwestycyjna Silesia Star w Katowicach biorąc pod uwagę stopień zaawansowania budowy oraz brak możliwości wiarygodnego oszacowania wartości godziwej, wartość nakładów inwestycyjnych na budowę kompleksu biurowego, wyceniona jest według kosztu historycznego wynoszącego 75.036 tys. zł.

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Na dzień 1 stycznia	731 515	625 669
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej z zapasów (*)	68 961	0
Zwiększenie związane z nabyciem jednostki zależnej (**)	484 429	0
Poniesione nakłady inwestycyjne	94 248	81 896
Przeszacowanie do wartości godziwej	55 508	23 950
Na koniec okresu sprawozdawczego	1 434 661	731 515

(*) dotyczy nieruchomości inwestycyjnej Silesia Star

(**) dotyczy nieruchomości inwestycyjnej Sky Tower, patrz Nota 17

W tabeli poniżej zostały przedstawione kwoty przychodów i kosztów z nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku, inne niż przeszacowanie do wartości godziwej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Przychody z najmu	49 490	44 773
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymaniem), które w danym roku przyniosły przychody z najmu	15 133	12 699
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymaniem), które w danym roku nie przyniosły przychodów z najmu	0	0

W 2013 roku w Grupie działalność operacyjną związaną z wynajmem nieruchomości komercyjnych prowadziło centrum handlowo - biurowe Arkady Wrocławskie, we wrześniu 2013 roku działalność taką rozpoczęło również w budynku biurowym Wola Center. Dodatkowo w związku z nabyciem nowej jednostki zależnej w dniu 6 grudnia 2013 do działających w Grupie nieruchomości komercyjnych dołączyło centrum handlowo – biurowe Sky Tower.

19. Świadczenia pracownicze

Programy akcji pracowniczych

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 r. zakończył się w Grupie program akcji pracowniczych, w ramach którego członkom kadry kierowniczej przyznawane były opcje na akcje.

W ramach programu dokonane zostało warunkowe podwyższenie kapitału podstawowego Spółki dominującej o akcje serii I w liczbie do 3 mln akcji.

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Spółka dominująca zobowiązała się wyemitować łącznie nie więcej niż 3 mln Obligacji z Prawem Pierwszeństwa. Obligacje zostały wyemitowane i objęte przez Powiernika. Następnie Powiernik był zobowiązany do zbywania obligacji Osobom Uprawnionym. Każda obligacja uprawniała 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 latach 2008 - 2013 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 wynikającym z obligacji, ustalonym na dzień 30 listopada 2013 roku, nie zostały one objęte, 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.

20. Zapasy

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Produkcja w toku	726 101	694 692
Produkty gotowe	76 562	101 692
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(81 071)	(92 917)
Zapasy ogółem	721 592	703 467

Na dzień 31 grudnia 2013 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 40.544 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2012 roku wyniosły one 36.442 tys. zł).

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

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 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 właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Na początek okresu	92 917	90 301
Zwiększenie	15 452	10 135
Wykorzystanie	(5 575)	(7 519)
Przeniesienia do pozycji nieruchomości inwestycyjnych	(21 723)	0
Zmniejszenie	0	0
Na koniec okresu	81 071	92 917

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na 31 grudnia 2012 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, za wyjątkiem hipotek opisanych w Nocie 35.3 pkt 3.

21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Należności z tytułu dostaw i usług	9 943	6 629
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	17 102	18 852
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych (*)	12 000	0
Pozostałe należności od osób trzecich	120	277
Należności ogółem (netto)	39 165	25 758
Korekta o przychody przyszłych okresów (**)	(401)	(401)
Odpis aktualizujący należności	(2 113)	(651)
Należności brutto	41 679	26 810

(*) Blokada środków pieniężnych na zabezpieczenie rezerwy przejętej wraz z nabyciem jednostki zależnej patrz Nota 30

(**) Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa wykazała należności z tytułu naliczonych kar i odszkodowań w kwocie 401 tys. zł pomniejszone o przychody przyszłych okresów z tego tytułu.

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Na początek okresu	651	555
Zwiększenie związane z nabyciem jednostki zależnej	969	0
Zwiększenie	550	255
Wykorzystanie	(57)	(35)
Zmniejszenie	0	(124)
Na koniec okresu	2 113	651

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

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.

	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 30 dni	30 – 90 dni	90 – 180 dni	>180 dni
31 grudnia 2013	9 943	4 460	2 948	2 060	292	183
31 grudnia 2012	6 629	3 803	1 634	763	138	291

22. Krótkoterminowe aktywa finansowe

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Akcje i udziały	131	17
Instrumenty finansowe (transakcje terminowe typu forward) – wg wyceny	511	3 193
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	994	0
	1 636	3 210

23. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Środki pieniężne w banku i w kasie	107 086	8 938
Lokaty bankowe	83 233	144 090
	190 319	153 028

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 Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalanych dla tych okresów stóp procentowych.

24. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Czynsze zapłacone z góry	88	134
Długoterminowe	88	134
Czynsze zapłacone z góry	46	46
Prowizje za pośrednictwo w sprzedaży	653	259
Ubezpieczenia	148	98
Inne (prenumeraty, abonamenty)	185	159
Krótkoterminowe	1 032	562

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

25. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

25.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	243 384	19 207
Zobowiązania inwestycyjne	4 214	(13 989)
Zmiana stanu zobowiązań	247 598	5 218

25.2. Inne korekty

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	(55 508)	(23 950)
Korekty z tytułu nabycia jednostki zależnej	(228 504)	(68 961)
Reklasyfikacja inwestycji z zapasów do nieruchomości inwestycyjnej	(68 961)	0
Pozostałe	2 983	41
Inne korekty	(349 990)	(23 909)

26. Kapitały

26.1. Kapitał podstawowy

Kapitał akcyjny	31 grudnia 2013 w tysiącach złotych	31 grudnia 2012 w tysiącach złotych
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 I o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 000	1 000
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000	57 000
	447 558	447 558
Akcje zwykłe wyemitowane, zarejestrowane i w pełni opłacone spółki LC Corp S.A.	Ilość w szt.	Wartość w tysiącach złotych
Na dzień 1 stycznia 2013 roku	447 558 311	447 558
Na dzień 31 grudnia 2013 roku	447 558 311	447 558

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

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:

AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY NA 31.12.2013 ROKU ZGODNIE Z INFORMACJAMI POSIADANYMI PRZEZ EMITENTA

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio ⁽¹⁾ w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK ⁽²⁾	30.200.000	30.200.000	6,75%	6,75%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny ⁽³⁾	30.322.627	30.322.627	6,78 %	6,78 %
OFE PZU "Złota Jesień" ⁽³⁾	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 r.
- 3) Ilość akcji posiadanych przez akcjonariusza na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. w dniu 6 grudnia 2013 r.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY NA 31.12.2012 ROKU

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio ⁽¹⁾ w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	229.126.674	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%

- 4) 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.

26.2. Pozostałe kapitały

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną pomniejszona o koszty emisji	328 015	328 015
Kapitał z rozliczenia nabycia jednostek zależnych	61 742	29 911
Zyski zatrzymane	270 492	201 214
Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	660 249	559 140
Wycena świadczeń w formie akcji własnych	3 108	3 108
Aktualizacja wyceny akcji dostępnych do sprzedaży	68	0
Aktualizacja wyceny instrumentów zabezpieczających - rachunkowość zabezpieczeń	191	0
Inne kapitały	3 367	3 108
Pozostałe kapitały razem	663 616	562 248

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

27. Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji

Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Termin spłaty	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (a)	31-12-2017	164 071	176 718
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (b)	15-06-2022	143 669	45 370
Kredyt bankowy w PLN (cz. długoterminowa) (b)	-	-	2 051
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa)(c)	20-12-2022	228 313	-
Kredyt bankowy w PLN (cz. długoterminowa)(d)	31-01-2016	29 880	29 831
Program obligacji (e)	-	-	99 719
Program obligacji (f)	25-05-2015	64 724	64 529
Program obligacji (g)	30-10-2018	49 419	-
		680 076	418 218

Krótkoterminowe	Termin spłaty	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa) (a)	31-12-2014	15 197	14 169
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa)	31-12-2014	3 321	-
Kredyt bankowy w PLN (cz. krótkoterminowa)	30-12-2014	1 807	-
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa)	31-12-2014	7 690	-
Program obligacji (e)	15-04-2014	90 158	-
Program obligacji (f)	26-05-2014	395	1 715
Program obligacji (g)	30-04-2014	511	524
Program obligacji managerskich (h)	-	-	20
		119 079	16 428

- (a) W 2013 roku spółka Arkady Wrocławskie dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz Kredyt Bank w kwocie 15.165 tys. PLN.
- (b) W dniu 15 lipca 2011 r. Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarła z Raiffeisen Bank Polska S.A. umowę kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 49.000 tys. EUR oraz rewolwingowego kredytu na VAT do maksymalnej kwoty 6.600 tys. PLN w celu częściowego sfinansowania budowy kompleksu biurowego Wola Center w Warszawie. Na dzień 31 grudnia 2013 roku kredyt ten nie był jeszcze w całości wykorzystany.
- (c) Kredyt w spółce Sky Tower S.A. w EUR na podstawie umowy z 29 grudnia 2012 roku z konsorcjum banków Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A.
- (d) Kredyt w spółce LC Corp S.A. zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 19 grudnia 2011 r., uruchomiony w 2012 roku w LC Corp S.A.
- (e) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 15 kwietnia 2011 roku 1.000 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 tych obligacji o wartości nominalnej 100 tys. zł każda, o łącznej wartości nominalnej 11.000 tys. zł. Wykup pozostałych obligacji nastąpi w dniu 15 kwietnia 2014 r.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

- (f) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 1 czerwca 2012 roku 650 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych, o wartości nominalnej 100.000 PLN każda.
- (g) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 31 października 2013 roku 500 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 100 tys. zł każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. zł
- (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.

Średnie ważone oprocentowanie kredytów i obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku wyniosło 4,2 %. Średnie ważone oprocentowanie kredytów i obligacji w roku 2012 wyniosło 5,1 %.

Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów finansowych

Na dzień 31 grudnia 2013 roku wycena wartości godziwych transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS ujęta jest w pozycji Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Długoterminowe	1 038	0
Krótkoterminowe	469	0
Razem	1 507	0

28. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej

W związku z odroczonym terminem płatności ceny za akcje spółki Sky Tower S.A nabyte w dniu 6 grudnia 2013 roku (patrz Nota 17) na dzień 31 grudnia 2013 roku zobowiązania z tego tytułu zostały wykazane w wartości zdyskontowanej. Na dzień 31 grudnia 2013 roku kwota dyskonta wynosiła 27.164 tys. zł.

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Długoterminowe	175 572	0
Krótkoterminowe	41 264	0
Razem	216 836	0

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	44 268	42 646
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	11 358	1 587
Zobowiązania z tytułu kaucji	21 984	6 817
Inne zobowiązania	57	69
	77 667	51 119
Długoterminowe	0	0
Krótkoterminowe	77 667	51 119

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Poniżej przedstawiono analizę zapadalności zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku:

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
do 1 roku	77 667	51 119
powyżej 1 roku do 5 lat	0	0
powyżej 5 lat	0	0
	77 667	51 119

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

Zobowiązania budżetowe rozliczane w terminach ustawowych.

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

29.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy

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

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
W okresie do 1 roku	1 217	1 207
W okresie od 1 do 5 lat	6 083	6 035
W okresie powyżej 5 lat	18 149	19 212
	25 449	26 454

29.3. Zobowiązania warunkowe

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 35.3, Spółki Grupy nie posiadają innych istotnych takich zobowiązań, które nie zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

29.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2013 roku (odpowiednio na dzień 31 grudnia 2012 roku) Grupa nie planuje ponieść znaczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i nie posiada żadnych istotnych zobowiązań umownych, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

W roku 2014 Grupa planuje ponieść nakłady na projekty inwestycyjne (zapasy i nieruchomości inwestycyjne) w kwocie około ok. 243,7 milionów złotych.

29.5. Sprawy sądowe

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

30. Rezerwy

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

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2013 roku	22	97	300	419
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	456	0	456
Zwiększenie związane z nabytą jednostką zależną (*)	0	12 000	0	12 000
Wykorzystane	0	(226)	0	(226)
Rozwiązane	0	(10)	0	(10)
Na dzień 31 grudnia 2013 roku	22	12 317	300	12 639
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2013 roku	0	12 317	300	12 617
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2013 roku	22	0	0	22
(*) Na dzień nabycia w przejmowanej jednostce zależnej ujęta była rezerwa na roszenia sporne w kwocie 12 mln zł, która zabezpieczona była blokadą środków pieniężnych w kwocie 12 mln zł patrz Nota 21				
Na dzień 1 stycznia 2012 roku	22	81	300	403
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	22	0	22
Wykorzystane	0	0	0	0
Rozwiązane	0	(6)	0	(6)
Na dzień 31 grudnia 2012 roku	22	97	300	419
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2012 roku	0	97	300	397
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2012 roku	22	0	0	22

31. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	2 784	2 621
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	574	353
Zobowiązanie z tytułu dodatkowej opłaty za wieczyste użytkowanie	1 573	1 854
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	288	222
Pozostałe	318	178
Rozliczenia międzyokresowe bierne	5 537	5 228
Przychody przyszłych okresów dotyczące najmu	442	732
Przychody przyszłych okresów dotyczące sprzedaży mieszkań	47 956	40 010
Przychody przyszłych okresów pozostałe	18	35
Przychody przyszłych okresów	48 716	40 777

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku:

		Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Podmiot powiązany							
Akcjonariusze							
LC Corp B.V.	2013	-	259 000 (*)	-	244 000	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy							
LC Corp Sky							
Tower Sp. z o.o.	2013	341	462	233	334	-	-
RB Investcom Sp. z o.o.	2013	203	-	8	18	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	2013	-	141	-	17	-	-
RB Nova Sp. z o.o.	2013	3	-	-	-	-	-
Getin Holding S.A.	2013	1 422	-	3	-	-	-
Idea Leasing S.A.	2013	36	-	2	-	-	-
Idea Bank S.A.	2013	2 921	-	115	-	-	-
Tax Care S.A.	2013	355	-	68	-	-	-
Getin Noble Bank S.A.	2013	7 858	235	1	148 607	5 320	2 916
Getback S.A.	2013	548	-	-	-	-	-
Getin International S.A.	2013	28	-	1	-	-	-
Noble Securities S.A.	2013	695	230	-	-	-	-
Noble Concierge Sp. z o.o.	2013	89	93	100	-	-	-
Noble Funds							
Towarzystwo Funduszy							
Inwestycyjnych S.A.	2013	358	-	-	-	-	-
Home Broker							
Nieruchomości S.A.	2013	556	1 015	26	275	-	-
TU Europa S.A.	2013	435	14	10	1	-	-
TU Europa Życie S.A.	2013	413	-	4	-	-	-
Idea Expert S.A.	2013	889	-	76	45	-	-
Fundacja Jolanty i Leszka Czarnieckich							
Open Finance S.A.	2013	1 140	6	156	7	-	-
Open Finance							
Towarzystwo Funduszy							
Inwestycyjnych S.A.	2013	271	-	-	-	-	-
Open Life Towarzystwo Ubezpieczeń Życie S.A.							
Open Life Towarzystwo Ubezpieczeń Życie S.A.	2013	518	-	-	-	-	-
Lion's House Sp. z o.o.	2013	10	-	13	-	-	-
Development System sp. z o.o.	2013	-	-	14	-	-	-

(*) Patrz Nota 32.1

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

		Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Podmiot powiązany							
Akcjonariusze							
LC Corp B.V.	2012	-	25 000	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy							
LC Corp Sky							
Tower Sp. z o.o.	2012	198	17	11	-	-	-
RB Investcom Sp. z o.o.	2012	97	-	-	9	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	2012	-	124	-	1	-	-
RB Nova Sp. z o.o.	2012	2	-	-	-	-	-
Getin Holding S.A.	2012	623	-	-	137	-	-
Idea Leasing S.A.	2012	1	-	-	-	-	-
Idea Bank S.A.	2012	49	-	-	-	-	-
Tax Care S.A.	2012	5	-	-	-	-	-
Getin Noble Bank S.A.	2012	3 017	258	1	30 728	7 372	1 795
Getback S.A.	2012	352	-	-	-	-	-
Getin International S.A.	2012	7	-	-	-	-	-
Noble Securities S.A.	2012	-	30	-	-	-	-
Home Broker							
Nieruchomości S.A.	2012	2	539	-	47	-	-
TU Europa S.A.	2012	984	14	1	-	-	-
TU Europa Życie S.A.	2012	936	-	-	-	-	-
Idea Expert S.A.	2012	1 061	-	31	45	-	-
PDK Biznes Sp. z o.o.	2012	12	-	-	6	-	-
Fundacja Jolanty i Leszka Czarneckich	2012	38	-	-	23	-	-
Open Finance S.A.	2012	52	-	22	-	-	-

32.1. Jednostka dominująca dla Grupy

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 17). W związku z odroczonym terminem płatności ceny za akcje Sky Tower S.A. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania z tego tytułu zostały ujęte w kwocie zdyskontowanej (patrz Nota 28).

Leszek Czarnecki

Leszek Czarnecki 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 Grupą LC Corp.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

32.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 812	2 672
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej za wyjątkiem Zarządu i Rady Nadzorczej	2912	2 672

32.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Zarząd - wynagrodzenia	4 194	2 908
Zarząd - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Zarząd (jednostki zależne) – wynagrodzenia	283	310
Zarząd (jednostki zależne) - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Rada Nadzorcza - wynagrodzenia	94	96
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Razem	4 571	3 314

33. 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. (*)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. Dodatkowo w 2013 roku Spółka wykazała koszt z tytułu innych usług doradczych świadczonych przez Ernst & Young Audit Sp. z o.o. w wysokości 77 tys. zł.

W 2013 roku firma Ernst & Young Audit Sp. z o.o. zawarła umowy na badanie jednostkowych sprawozdań finansowych za 2013 rok spółek Arkady Wrocławskie S.A., Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., Sky Tower S.A. Łączne wynagrodzenie w tych umów wynosiło 148 tys. zł.

(*) do dnia 18 października 2013 r. działająca jako Ernst & Young Audit Sp. z o.o.

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.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

W 2012 roku firma Ernst & Young Audit Sp. z o.o. zawarła umowy na badania jednostkowego sprawozdania finansowego za 2013 rok spółki Arkady Wrocławskie S.A wynagrodzenie w tego tytułu umów wynosiło 45 tys. zł.

34. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

W pierwszym półroczu 2013 roku Grupa rozszerzyła politykę rachunkowości o wytyczne w zakresie Rachunkowości zabezpieczeń instrumentów zabezpieczających ryzyko stopy procentowej. Wycena tego typu transakcji zabezpieczających na dzień 31 grudnia 2013 roku zaprezentowana została w Nocie 27.

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

34.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez indeksację przychodów z najmu.

Zgodnie z zawartymi długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi zostały zawarte przez odpowiednie spółki transakcje typu irs zabezpieczające ryzyko stóp procentowych.

Ilościowe ekspozycje na ryzyko stopy procentowej przedstawiono w Nocie 35.2

34.2. Ryzyko walutowe

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

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

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

	Wzrost/ spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2013 - EUR	+ 0,20	31 496	31 496
	- 0,20	(31 496)	(31 496)
31 grudnia 2012 - EUR	+ 0,20	19 605	19 605
	- 0,20	(19 605)	(19 605)

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

34.3. Ryzyko kredytowe

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku należności z tytułu dostaw i usług wynosiły 9.943 tys. złotych, analizę wymagalności tych należności przedstawiono w Nocie 21. Należności z tytułu najmu w wysokości 7.789 tys. złotych zabezpieczone były wpłaconymi kaucjami w wysokości 3.301 tys. złotych w pozostałej zaś części zabezpieczane są gwarancjami bankowymi lub ubezpieczeniowymi.

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

34.4. Ryzyko związane z płynnością

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

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

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania Grupy 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 (w tys. zł)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje zerokuponowe w PLN	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-

Oprocentowanie zmienne (w tys. zł)

	<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
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	1 807	-	-	-	-	-	1 807
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	15 298	16 168	17 088	131 144	-	-	179 698
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (*)	3 321	4 686	5 001	5 334	5 691	122 959	146 990
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (**)	7 690	8 021	8 315	8 724	9 141	194 080	235 971
	119 310	93 875	60 403	145 202	64 832	317 039	800 660

(*) Spółka Warszawa Przykopa Sp. z o.o. zawarła transakcję zamiany zmiennej stopy procentowej na stałą stopę procentową na okres od 30.06.2015 do 30.06.2020 r. na kwotę bazową 10.000.000 EUR.

(**) Spółka Sky Tower S.A. zawarła transakcję zamiany zmiennej stopy procentowej na stałą stopę procentową na okres od 01.07.2013 do 30.06.2016 r. na kwotę bazową 39.843.472,07 EUR.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

Nieoprocentowane (w tys. zł)

	<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	77 667	-	-	-	-	-	77 667
	119 667	40 400	40 400	40 400	40 400	40 400	321 667

31 grudnia 2012 roku

Oprocentowanie stałe (w tys. zł)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje zerokuponowe w PLN	20	-	-	-	-	-	20
	20	-	-	-	-	-	20

Oprocentowanie zmienne (w tys. zł)

	<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
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	2 051	-	-	-	-	2 051
Kredyt bankowy w EUR (oparte na EURIBOR)	14 269	15 080	15 938	16 844	129 278	-	191 409
Kredyt bankowy w EUR (oparte na EURIBOR)	-	1 025	1 446	1 544	1 646	39 709	45 370
	16 666	118 156	82 384	48 388	130 924	39 709	436 227

Nieoprocentowane (w tys. zł)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	51 119	-	-	-	-	-	51 119
	51 119	-	-	-	-	-	51 119

35. Instrumenty finansowe

35.1. Wartości godziwe

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Pożyczki udzielone i należności		
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	994	0
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	190 319	153 028
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	22 063	6 906
Zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	66 309	49 532
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	216 836	0
<u>Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki:</u>		
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	799 155	434 626
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg stałej stopy procentowej	0	20

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

35.2. Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2013 roku

Oprocentowanie stałe

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje zerokuponowe	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (oprocentowanie zienne)	91 064	64 724	-	-	49 419	-	205 207
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	-	29 880	-	-	-	29 880
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	1 807	-	-	-	-	-	1 807
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	15 197	16 067	16 986	131 018	-	-	179 268
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (*)	3 321	4 686	5 001	5 334	5 691	122 959	146 990
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (**)	7 722	8 021	8 315	8 724	9 141	194 080	236 003
	119 111	93 497	60 182	145 075	64 251	317 039	799 155

(*) Spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarła transakcję zamiany zmiennej stopy procentowej na stałą stopę procentową na okres od 30.06.2015 do 30.06.2020 r. na kwotę bazową 10.000.000 EUR.

(**) Spółka Sky Tower S.A. zawarła transakcję zamiany zmiennej stopy procentowej na stałą stopę procentową na okres od 01.07.2013 do 30.06.2016 r. na kwotę bazową 39.843.472,07 EUR.

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku na wynik finansowy wpływ miały zmiany oprocentowania dotyczące głównie kredytów w EUR.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

31 grudnia 2012 roku

Oprocentowanie stałe

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje zerokuponowe	20	-	-	-	-	-	20
	20	-	-	-	-	-	20

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe w PLN	2 239	99 719	64 529	-	-	-	166 487
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	-	-	29 831	-	-	29 831
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	2 051	-	-	-	-	2 051
Kredyt bankowy w EUR (oparte na EURIBOR)	14 169	14 981	15 838	16 745	129 154	-	190 887
Kredyt bankowy w EUR (oparte na EURIBOR)	-	1 025	1 446	1 544	1 646	39 709	45 370
	16 408	117 776	81 813	48 120	130 800	39 709	434 626

Z wyjątkiem kredytu w EUR w kwocie 46.692 tys. EUR (190.887 tys. PLN) w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku zmiany oprocentowania nie miały bezpośredniego wpływu na wynik finansowy i kapitały.

Wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany stopy procentowej kredytu w EUR w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku przedstawiono w tabeli poniżej:

	Wzrost/ spadek stopy procentowej	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2013 roku	+ 1%	(1 577)	(1 577)
	- 1%	1 577	1 577
31 grudnia 2012 roku	+ 1%	(1 674)	(1 674)
	- 1%	1 674	1 674

35.3. Zabezpieczenia

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

- Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Arkady Wrocławskie S.A.:
 - hipoteka kaucyjna (*kredyt w EUR*) – do kwoty 86.802 tys. EUR,
 - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez LC Corp S.A.- do wysokości 91.500 tys. EUR,
 - zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych – do wysokości 38.220 tys. PLN,
 - zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych (*kredyt w EUR*) – do wysokości 91.500 tys. EUR,
 - cesje praw z umów najmu, ubezpieczeń i gwarancji z umów z wykonawcami w ramach poszczególnych projektów deweloperskich,
 - kaucja w wysokości 500 tys. EUR.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

2. Zabezpieczeniem do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp S.A. w Getin Noble Bank S.A. są
 - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 45.000.000 PLN
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego
3. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.:
 - umowna hipoteka kaucyjna o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 75.957.124,43 EUR,
 - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
 - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. wraz z zastawem finansowym,
 - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
 - umowa 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,
 - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.
4. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 1 czerwca 2012 r., ustanowione przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.:
 - hipoteka umowna do kwoty 135.000 tys. PLN
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego do łącznej kwoty 135.000 tys. PLN
5. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Sky Tower S.A.:
 - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 90.000.000 EUR,
 - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego,
 - zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000.000 EUR,
 - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
 - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.
6. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 27 grudnia 2012 r., ustanowione przez Sky Tower S.A.
 - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 44.000.000 EUR,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

36. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	799 155	434 646
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	216 836	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	77 667	51 119
A. Zadłużenie	1 093 658	485 765
B. Kapitał własny	1 184 776	1 079 084
Wskaźnik dźwigni (A/B)	0,9	0,5

37. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku i w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Zarząd jednostki dominującej	4,1	4,0
Zarządy jednostek z Grupy (*)	1,0	1,0
Administracja	59,1	49,5
Dział sprzedaży	23,1	19,9
Pozostali	1,0	1,0
Razem	88,3	75,4

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

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

38. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

1) Ustanowienie zabezpieczeń do umowy kredytu zawartej przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.

W dniu 23 stycznia 2014 r. spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. w wykonaniu umowy kredytu zawartej z bankiem PKO BP S.A. ustanowiła zabezpieczenia niezbędne do uruchomienia tego kredytu m.in. złożone zostało oświadczenie o ustanowieniu hipoteki do kwoty 46.759.500,00 PLN na nieruchomości tej spółki (3 lutego 2014 r. wpis hipoteki do KW), złożony został weksel in blanco wystawiony przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. oraz poręczony przez LC Corp Invest I Sp. z o.o., zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach bankowych (zastawy rejestrowe ustanowione w dniu 7 lutego 2014 r) oraz inne standardowe zabezpieczenia umów kredytowych.

.....
Prezes Dariusz Niedosiał

.....
Główny Księgowy Lidia Kotowska

.....
Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

.....
Kierownik ds. konsolidacji Marzena Matysiak

.....
Członek Zarządu Mirosław Kujawski

.....
Członek Zarządu Tomasz Wróbel

.....
Członek Zarządu Małgorzata Danek

Wrocław, dnia 20 marca 2014 roku