



# **GRUPA KAPITAŁOWA LC CORP**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU  
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 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 .....	10
2. Skład Grupy .....	11
3. Skład Zarządu jednostki dominującej .....	12
4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	12
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osadzie i szacunkach .....	13
5.1. Profesjonalny osąd .....	13
5.2. Niepewność szacunków .....	13
6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	14
6.1. Oświadczenie o zgodności .....	14
6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego .....	15
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	15
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały publikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	15
9. Istotne zasady rachunkowości .....	16
9.1. Zasady konsolidacji .....	16
9.2. Środki trwałe .....	17
9.3. Środki trwałe w budowie .....	18
9.4. Nieruchomości inwestycyjne.....	18
9.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	19
9.6. Wartość firmy.....	19
9.7. Wartości niematerialne .....	20
9.8. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych.....	21
9.9. Zapasy.....	22
9.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	22
9.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	22
9.12. Aktywa finansowe.....	22
9.13. Wbudowane instrumenty pochodne .....	24
9.14. Instrumenty zabezpieczające .....	24
9.15. Zobowiązania finansowe .....	25
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	25
9.16. Rezerwy.....	26
9.17. Odprawy emerytalne .....	26
9.18. Płatności w formie akcji własnych.....	26
9.19. Udziały (akcje) własne.....	27
9.20. Kapitały własne.....	27
9.21. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych .....	27
9.22. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych .....	28
9.23. Przychody.....	28
9.24. Podatek bieżący .....	29
9.25. Podatek odroczony.....	29
9.26. Podatek od towarów i usług.....	30
9.27. Koszty finansowania zewnętrznego.....	30

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

9.28. Czynne rozliczenia międzyokresowe.....	30
9.29. Biernie rozliczenia międzyokresowe.....	31
9.30. Zysk/(strata) netto na akcję .....	31
10. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	31
11. Przychody i koszty .....	32
11.1. Przychody.....	32
11.2. Koszty wg rodzaju .....	33
11.3. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów .....	33
11.4. Koszty świadczeń pracowniczych.....	34
11.5. Pozostałe przychody operacyjne .....	34
11.6. Pozostałe koszty operacyjne .....	34
11.7. Przychody finansowe.....	35
11.8. Koszty finansowe.....	35
12. Podatek dochodowy.....	35
12.1. Obciążenie podatkowe .....	35
12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	36
12.3. Odroczony podatek dochodowy .....	36
13. Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję.....	37
14. Rzeczowe aktywa trwałe.....	38
15. Wartości niematerialne .....	39
16. Należności długoterminowe .....	40
17. Nabycia i zbycia jednostek zależnych.....	40
18. Nieruchomości inwestycyjne.....	41
19. Świadczenia pracownicze.....	42
19.1. Programy akcji pracowniczych .....	42
20. Zapasy .....	42
21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	43
22. Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	44
23. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne .....	44
24. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne) .....	45
25. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	45
25.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów .....	45
25.2. Inne korekty .....	45
26. Kapitały .....	46
26.1. Kapitał podstawowy .....	46
26.2. Kapitał zapasowy.....	48
26.3. Pozostałe kapitały rezerwowe .....	48
26.4. Pozostałe kapitały.....	48
27. Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje.....	48
28. Rezerwy.....	49
29. Zobowiązania.....	50
29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	50
29.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy.....	50
29.3. Zobowiązania warunkowe .....	50
29.4. Zobowiązania inwestycyjne .....	51
29.5. Sprawy sądowe .....	51
30. Rozliczenia międzyokresowe biernie oraz przychody przyszłych okresów.....	51

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

---

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	52
31.1. Jednostka dominująca dla Grupy .....	53
31.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy .....	53
31.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej .....	53
32. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	54
33. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	54
33.1. Ryzyko stopy procentowej.....	54
33.2. Ryzyko walutowe.....	54
33.3. Ryzyko kredytowe .....	55
33.4. Ryzyko związane z płynnością.....	55
34. Instrumenty finansowe .....	57
34.1. Wartości godziwe .....	57
34.2. Ryzyko stopy procentowej.....	57
34.3. Zabezpieczenia .....	59
35. Zarządzanie kapitałem.....	59
36. Struktura zatrudnienia.....	60
37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....	60

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 31 grudnia 2012 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
<b>Aktywa</b>			
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>783 886</b>	<b>637 357</b>
1. Wartości niematerialne	15	347	342
2. Rzeczowe aktywa trwałe	14	1 274	1 053
2.1. Środki trwałe		1 250	1 019
2.2. Środki trwałe w budowie		24	34
3. Należności długoterminowe	16	32 044	2 208
4. Nieruchomości inwestycyjne	18	731 515	625 669
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24	134	194
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	18 572	7 891
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>886 511</b>	<b>830 014</b>
1. Zapasy	20	703 467	647 617
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	25 758	19 880
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		486	1 865
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	22	3 210	47
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	23	153 028	160 216
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24	562	389
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 670 397</b>	<b>1 467 371</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>A. Kapitał własny</b>		<b>1 079 084</b>	<b>1 033 430</b>
<b>I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>1 079 084</b>	<b>1 005 288</b>
1. Kapitał podstawowy	26.1	447 558	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0	0
3. Kapitał zapasowy	26.2	522 863	428 992
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	26.3	69 771	69 771
5. Pozostałe kapitały	26.4	3 108	3 108
6. Zysk zatrzymane/(Niepokryte straty)		35 784	55 859
<b>II. Udziały niekontrolujące</b>		<b>0</b>	<b>28 142</b>
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>477 265</b>	<b>352 819</b>
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	27	418 218	305 762
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29.1	0	0
3. Rezerwy	28	22	22
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	59 025	47 035
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>114 048</b>	<b>81 122</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	27	16 428	17 984
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29.1	51 119	31 912
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		99	87
4. Rezerwy	28	397	381
5. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	30	46 005	30 758
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 670 397</b>	<b>1 467 371</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 61 stanowią jego integralną część

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
<b>Działalność operacyjna</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>176 401</b>	<b>146 736</b>
Przychody ze sprzedaży usług	11.1	44 872	44 602
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	11.1	131 529	102 134
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	11.2	<b>( 116 222)</b>	<b>( 91 082)</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>60 179</b>	<b>55 654</b>
Zysk/(strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		4	295
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	18	23 950	83 281
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	20	( 10 135)	( 24 033)
Koszt sprzedaży i dystrybucji	11.2	( 7 626)	( 3 647)
Koszty ogólnego zarządu	11.2	( 12 807)	( 11 732)
Pozostałe przychody operacyjne	11.5	620	1 556
Pozostałe koszty operacyjne	11.6	( 321)	( 734)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>53 864</b>	<b>100 640</b>
Przychody finansowe	11.7	29 436	8 193
Koszty finansowe	11.8	( 7 289)	( 33 542)
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>76 011</b>	<b>75 291</b>
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	12.1	( 5 357)	( 13 282)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności gospodarczej</b>		<b>70 654</b>	<b>62 009</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk/(strata) z działalności zaniechanej		0	0
<b>Zysk/(strata) netto</b>		<b>70 654</b>	<b>62 009</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
Inne składniki całkowitych dochodów		0	0
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		0	0
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Całkowity dochód</b>		<b>70 654</b>	<b>62 009</b>
Zysk/(strata) netto przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		69 278	61 318
Akcjonariuszom niekontrolującym		1 376	691
		<b>70 654</b>	<b>62 009</b>
Całkowity dochód przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		69 278	61 318
Akcjonariuszom niekontrolującym		1 376	691
<b>Zysk/(strata) netto przypadający:</b>		<b>70 654</b>	<b>62 009</b>
Zysk/(strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	13	0,15	0,14
Zysk/(strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	13	0,15	0,14

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 61 stanowią jego integralną część

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk/(strata) brutto</b>		<b>76 011</b>	<b>75 291</b>
<b>II. Korekty razem</b>		<b>( 99 192)</b>	<b>( 118 187)</b>
1. Amortyzacja		614	662
2. Zyski/(straty) z tytułu różnic kursowych		( 17 115)	23 514
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		18 269	12 900
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		( 3 198)	( 335)
5. Zmiana stanu rezerw		16	228
6. Zmiana stanu zapasów		( 55 850)	21 823
7. Zmiana stanu należności		( 35 714)	( 13 159)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	25.1	5 218	9 275
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		15 134	( 19 669)
10. Podatek dochodowy		( 2 657)	( 5 993)
11. Inne korekty	25.2	( 23 909)	( 147 433)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>		<b>( 23 181)</b>	<b>( 42 896)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>21</b>	<b>632</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		21	632
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości		0	0
3. Z aktywów finansowych		0	0
4. Inne wpływy inwestycyjne		0	0
<b>II. Wydatki</b>		<b>( 93 802)</b>	<b>( 3 370)</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		( 853)	( 1 123)
2. Inwestycje w nieruchomości		( 67 949)	( 2 247)
3. Na aktywa finansowe		( 25 000)	0
4. Inne wydatki inwestycyjne		0	0
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)</b>		<b>( 93 781)</b>	<b>( 2 738)</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>151 230</b>	<b>100 752</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału		0	0
2. Kredyty i pożyczki		86 407	1 652
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		64 823	99 100
4. Inne wpływy finansowe		0	0
<b>II. Wydatki</b>		<b>( 41 456)</b>	<b>( 23 625)</b>
1. Spłaty kredytów i pożyczek		( 23 658)	( 13 570)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		0	( 10)
3. Odsetki		( 17 798)	( 10 045)
4. Inne wydatki finansowe		0	0
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)</b>		<b>109 774</b>	<b>77 127</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)</b>		<b>( 7 188)</b>	<b>31 493</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>		<b>( 7 188)</b>	<b>31 493</b>
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0	0
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>160 216</b>	<b>128 723</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)</b>	24	<b>153 028</b>	<b>160 216</b>
– o ograniczonej możliwości dysponowania		20	20

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 61 stanowią jego integralną część

## GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

### Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku (w tysiącach złotych)

<i>Nota</i>	<i>Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej</i>						<i>Udziały niekontrolujące</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>	
<i>(w tys. PLN)</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)</i>	<i>Razem</i>		
<b>Na dzień 1 stycznia 2012 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>428 992</b>	<b>69 771</b>	<b>3 108</b>	<b>55 859</b>	<b>1 005 288</b>	<b>28 142</b>	<b>1 033 430</b>
Zysk netto za rok 2012	0	0	0	0	0	69 278	69 278	1 376	70 654
Inne całkowite dochody za rok 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Całkowity dochód za rok 2012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>69 278</b>	<b>69 278</b>	<b>1 376</b>	<b>70 654</b>
Przeniesienie zysków z roku 2011 i z lat ubiegłych na kapitał zapasowy	26.2	0	89 353	0	0	( 89 353)	0	0	0
Nabycie udziałów niekontrolujących		0	4 518	0	0	0	4 518	( 29 518)	( 25 000)
<b>Na dzień 31 grudnia 2012 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>522 863</b>	<b>69 771</b>	<b>3 108</b>	<b>35 784</b>	<b>1 079 084</b>	<b>0</b>	<b>1 079 084</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 10 do 61 stanowią jego integralną część



## GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

Nota	Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej						Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem	
	(w tys. PLN)	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały				Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)
<b>Na dzień 1 stycznia 2011 roku</b>		<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>373 558</b>	<b>39 771</b>	<b>3 108</b>	<b>79 975</b>	<b>943 970</b>	<b>27 451</b>	<b>971 421</b>
Zysk netto za rok 2011		0	0	0	0	0	61 318	61 318	691	62 009
Inne całkowite dochody za rok 2011		0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Całkowity dochód za rok 2011</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 318</b>	<b>61 318</b>	<b>691</b>	<b>62 009</b>
Przeniesienie zysków z roku 2010 na kapitał zapasowy	26.2	0	0	85 434	0	0	( 85 434)	0	0	0
Przeniesienie zysków z lat ubiegłych na kapitał rezerwowy	26.3	0	0	( 30 000)	30 000	0	0	0	0	0
<b>Na dzień 31 grudnia 2011 roku</b>		<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>428 992</b>	<b>69 771</b>	<b>3 108</b>	<b>55 859</b>	<b>1 005 288</b>	<b>28 142</b>	<b>1 033 430</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 61 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 2012 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 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 Czarnieckiego.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

## 2. Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na 31 grudnia 2012 r. oraz na dzień 31 grudnia 2011 r. wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	31 grudnia 2012 Udział w kapitale	31 grudnia 2011 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Wrocław	100%	81,67 %
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. <sup>1</sup>	Wrocław	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. <sup>2</sup>	Wrocław	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. <sup>3</sup>	Wrocław	100%	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A. <sup>5</sup>	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 S.K.A. <sup>4</sup>	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-

Na dzień 31 grudnia 2012 r. i na 31 grudnia 2011 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

- (1) W dniu 17 stycznia 2012 r. została zarejestrowana spółka komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 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 X Sp. z o.o. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest X Sp. z o.o. jest komandytariuszem.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

- (2) W dniu 27 stycznia 2012 r. została zarejestrowana spółka komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 20 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 Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. była komandytariuszem.
- (3) W dniu 17 lipca 2012 r. (27 lipca 2012 r. data rejestracji w KRS) aktem założycielskim zawiązana została przez LC Corp S.A. jako jedynego wspólnika spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako spółka celowa przeznaczona do realizacji inwestycji deweloperskiej z kapitałem zakładowym w kwocie 5 tys. zł.
- (4) W dniu 17 lipca 2012 r. LC Corp S.A. oraz spółka od niej zależna LC Corp Invest XVI Sp. z o. o. zawarły umowę spółki komandytowo-akcyjnej LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. Finance S.K.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 24 sierpnia 2012 r. Komplementariuszem tej spółki w chwili założenia była LC Corp Invest XVI Sp. z o.o., a akcjonariuszami obie spółki założyciele. W dniu 30 sierpnia 2012 r. LC Corp S.A. dokonała zbycia na rzecz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. 99% akcji w kapitale zakładowym. Tego samego dnia LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. dokonała na rzecz LC Corp Invest XV Sp. z o.o. zbycia wszystkich posiadanych akcji w kapitale zakładowym (1%) i przeniesienia praw i obowiązków komplementariusza. Po rejestracji zmiany w KRS co nastąpiło w dniu 4 października 2012 r. spółka ta działa pod nazwą LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.
- (5) W dniu 25 września 2012 r. została zarejestrowana spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 S.K.A., która powstała w wyniku przekształcenia LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Kapitał zakładowy tej spółki wynosi 5.050.000 zł. Komplementariuszem tej spółki jest LC Corp Invest XV Sp. z o. o., a akcjonariuszami LC Corp S.A. (posiadająca 99,98 % udziału w kapitale) i LC Corp Invest XV Sp. z o.o. (posiadająca 0,02% udziału w kapitale). Spółka LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. została wykreślona z KRS w dniu 18 grudnia 2012 r.
- (6) W dniu 17 grudnia 2012 r. Spółka LC Corp S.A. nabyła od spółki LC Corp B.V wszystkie posiadane przez nią udziały (5.500) w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., w wyniku czego spółka LC Corp S.A. stała się jedynym wspólnikiem Spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. (100% udziałów).

### 3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2012 roku wchodził:

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

W związku z upływem z dniem 1 kwietnia 2012 r. kadencji dotychczasowego Zarządu Spółki, Rada Nadzorcza Emitenta na posiedzeniu w dniu 16 maja 2012 r. powołała do Zarządu Emitenta: Pana Dariusza Niedośpiała jako Prezesa Zarządu, Panią Joannę Jaskólską jako Wiceprezesa Zarządu oraz Pana Tomasza Wróbla i Pana Mirosława Kujawskiego jako Członków Zarządu, na nową trzyletnią kadencję, wspólną dla całego Zarządu, rozpoczynającą się z dniem powołania.

Poza powyższą zmianą w 2012 roku nie było innych zmian w Zarządzie Spółki.

### 4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 20 marca 2013 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.

### 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. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w Nocie 12.3.

#### Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Wartość rynkowa nieruchomości inwestycyjnej Arkady Wrocławskie została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną przez niezależnego, profesjonalnego rzeczoznawcę nieruchomości. 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.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 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 m<sup>2</sup> 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 2012 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 2012 roku oraz na 31 grudnia 2011 roku.

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	18 572	7 891
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej	731 515	551 764
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	3 193	0
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	59 025	47 035
Odpis aktualizujący wartość zapasów	92 917	90 301

## **6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, 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 Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

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 2011 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2012 roku.

- zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową, wynik działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Spółki.

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

## 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:

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 *Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2015 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE. W kolejnych fazach Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zajmuje się rachunkowością zabezpieczeń i utratą wartości. Zastosowanie pierwszej fazy MSSF 9 będzie miało wpływ na klasyfikację i wycenę aktywów finansowych Grupy. Grupa dokonała oceny tego wpływu w powiązaniu z innymi fazami, gdy zostaną one opublikowane, w celu zaprezentowania spójnego obrazu,
- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2012 roku lub później,
- 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,
- 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 2011 roku lub później –



w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,

- 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,
- 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,
- 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,
- 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 – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSSF 13 *Wycena według wartości godziwej* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- 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,
- 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,
- 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,
- 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 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,
- 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,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- 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 – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE.

Grupa nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Spółkę 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 2012 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku.



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

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 2012 roku) do dnia 31 grudnia 2012 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. Środki trwałe

Za środki trwałe uznaje się:

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

kompletne i zdadne do użytku w momencie przyjęcia do użytkowania, o przewidywanym okresie użytkowania 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 użytkowania. 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 użytkowania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają sprawozdanie z całkowitych dochodów w momencie ich poniesienia.

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

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

Typ	Okres w latach
Maszyny i urządzenia techniczne	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.

### 9.3. 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.

### 9.4. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia

nieruchomości inwestycyjnej ze sprawozdania z sytuacji finansowej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

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

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

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

## 9.5. 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.

## 9.6. 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 kwotę 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 wypracującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracującego 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 wypracującego środki pieniężne.

## 9.7. Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz dzień 31 grudnia 2011 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 2012 roku i na 31 grudnia 2011 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.

## 9.8. 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. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwaną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna jest jedną z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartością godziwą pomniejszoną o koszty zbycia lub wartością użytkową danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

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



aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

## 9.9. 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.

## 9.10. 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.

## 9.11. 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.

## 9.12. 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

kwalfikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego.

Aktywa finansowe nabyte w celu generowania zysku dzięki krótkoterminowym wahanom 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 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku żadne aktywa finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

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

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty ze sprawozdania z sytuacji finansowej, gdy 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.

## 9.13. 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 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku wbudowane instrumenty pochodne nie wystąpiły.

## 9.14. 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 kapitale własnym, 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 sprawozdania z całkowitych dochodów 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 wygaśł 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 2012 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

## 9.15. 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.

## 9.16. 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.

## 9.17. Odprawy emerytalne

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

## 9.18. Płatności w formie akcji własnych

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

### *Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych*

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

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące efektywności/wyników, kończącym się w dniu, w którym określone pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń („dzień nabycia praw”). Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień 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 ujmuje się koszty, jak w przypadku gdyby warunki te nie uległy zmianie. Ponadto, ujmowane są koszty z tytułu każdego wzrostu wartości transakcji w wyniku modyfikacji, wycenione na dzień zmiany.

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

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

## 9.19. Udziały (akcje) własne

Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia.

## 9.20. 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.

## 9.21. 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.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
EUR	4,0882	4,4168
USD	3,0996	3,4174

## 9.22. 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.

## 9.23. 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.

### 9.23.1 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.

## 9.23.2 Sprzedaż usług

### Przychody z tytułu wynajmu

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

### 9.23.3 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.

### 9.23.4 Dywidendy

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

## 9.24. 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.

## 9.25. 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 bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

## 9.26. 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.

## 9.27. 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.

## 9.28. Czynne rozliczenia międzyokresowe

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:

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

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

## 9.29. 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 następujących okresach sprawozdawczych,
  - koszty badania sprawozdania finansowego i inne koszty dotyczące okresu sprawozdawczego.

## 9.30. 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.

## 10. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- segment usług najmu
- segment działalności deweloperskiej
- segment działalności holdingowej

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 2012 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku oraz aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów na dzień 31 grudnia 2012 roku i na dzień 31 grudnia 2011 roku.

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 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

Rok zakończony 31 grudnia 2011	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa	Działalność ogółem
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>44 349</b>	<b>102 309</b>	<b>78</b>	<b>146 736</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>32 395</b>	<b>23 181</b>	<b>78</b>	<b>55 654</b>
Przychody nieprzypisane				93 325
Koszty nieprzypisane				(73 688)
<b>Zysk (strata) brutto</b>				<b>75 291</b>

Na dzień 31 grudnia 2011

## Aktywa i zobowiązania

Aktywa ogółem	667 284	678 153	121 934	1 467 371
Zobowiązania ogółem	274 155	144 236	15 550	433 941

## 11. Przychody i koszty

### 11.1. Przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego	44 773	44 566
Pozostałe	99	36
<b>Przychody ze sprzedaży usług</b>	<b>44 872</b>	<b>44 602</b>
Przychody ze sprzedaży mieszkań	131 496	102 127
Pozostałe	33	7
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i produktów</b>	<b>131 529</b>	<b>102 134</b>

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
W okresie 1 roku	28 771	32 738
W okresie od 1 do 5 lat	84 182	105 981
W okresie powyżej 5 lat	6 264	12 266
	<b>119 217</b>	<b>150 985</b>



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

Minimalne opłaty dotyczą zawartych na dzień 31 grudnia 2012 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.

## 11.2. Koszty wg rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Amortyzacja	614	662
Zużycie materiałów i energii	1 848	1 732
Usługi obce	9 205	9 164
Podatki i opłaty	3 799	3 019
Wynagrodzenia	10 534	8 068
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 322	916
Pozostałe koszty rodzajowe	5 976	3 844
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	103 357	79 056
<b>Razem</b>	<b>136 655</b>	<b>106 461</b>

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Koszt własny sprzedaży	116 222	91 082
Koszt sprzedaży i dystrybucji	7 626	3 647
Koszty ogólnego zarządu	12 807	11 732
<b>Razem</b>	<b>136 655</b>	<b>106 461</b>

## 11.3. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
<b>Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:</b>	<b>20</b>	<b>8</b>
Amortyzacja środków trwałych	20	8
Amortyzacja wartości niematerialnych	0	0
<b>Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży</b>	<b>149</b>	<b>117</b>
Amortyzacja środków trwałych	136	90
Amortyzacja wartości niematerialnych	13	27
<b>Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:</b>	<b>445</b>	<b>537</b>
Amortyzacja środków trwałych	231	319
Amortyzacja wartości niematerialnych	214	218

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

## 11.4. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Wynagrodzenia	10 534	8 068
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 105	745
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	217	171
<b>Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:</b>	<b>11 856</b>	<b>8 984</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	1 382	1 403
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	1 937	791
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	8 537	6 790

## 11.5. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Rozwiązanie netto odpisów aktualizujących wartość należności	0	217
Rozwiązanie rezerw na sprawy sporne i sądowe	6	78
Otrzymane odszkodowania	195	786
Zwrot kosztów postępowania sądowego, egzekucyjnego, nadpłaconych podatków	0	190
Inne	419	285
<b>Razem</b>	<b>620</b>	<b>1 556</b>

## 11.6. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Utworzenie rezerwy na należności	131	0
Utworzenie rezerw na sprawy sporne i sądowe	21	6
Utworzenie rezerw na usuwanie wad i usterek budowlanych	0	300
Koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego	66	140
Inne	103	288
<b>Razem</b>	<b>321</b>	<b>734</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

## 11.7. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Przychody z tytułu odsetek bankowych	8 637	7 802
Przychody z dyskonta obligacji i weksli	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	17 295	0
Wycena instrumentów finansowych	3 193	0
Inne	311	391
<b>Razem</b>	<b>29 436</b>	<b>8 193</b>

## 11.8. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Odsetki od obligacji i kredytów	7 097	10 397
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	0	23 072
Inne	192	73
<b>Razem</b>	<b>7 289</b>	<b>33 542</b>

## 12. Podatek dochodowy

### 12.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
<b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>		
<b><i>Bieżący podatek dochodowy</i></b>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	( 4 048)	( 4 627)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0	0
<b><i>Odroczone podatek dochodowy</i></b>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	( 1 309)	( 8 655)
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>( 5 357)</b>	<b>( 13 282)</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b>		
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w kapitale własnym	0	0

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 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 2012 roku i za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Zysk/(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	76 011	75 291
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk/(strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>76 011</b>	<b>75 291</b>
<b>Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2011: 19%)</b>	<b>14 442</b>	<b>14 305</b>
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	203	201
Nieujęte/skorygowane straty podatkowe	974	( 424)
Różnice w wartości podatkowej i bilansowej dotyczące zapasów	( 10 805)	( 685)
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	( 17)	( 195)
Pozostałe	560	80
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej 7% (2011:18%)</b>	<b>5 357</b>	<b>13 282</b>
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	( 5 357)	13 282
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0	0
	<b>( 5 357)</b>	<b>( 13 282)</b>

## 12.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok	
	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011	1 stycznia 2011	zakończony 31 grudnia 2012	zakończony 31 grudnia 2011
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli oraz lokat	( 24 240)	( 16 630)	( 10 798)	( 7 610)	( 5 832)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(40 954)	( 34 747)	( 18 923)	( 6 207)	( 15 824)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	( 11 935)	( 10 379)	( 8 788)	( 1 556)	( 1 591)
Pozostałe	( 226)	( 215)	( 174)	( 11)	( 41)
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>( 77 355)</b>	<b>( 61 971)</b>	<b>( 38 683)</b>		

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

## **Aktywa z tytułu podatku odroczonego**

Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	702	528	370	174	158
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli	3 897	2 343	719	1 554	1 624
Różnice kursowe	4 093	7 741	3 730	( 3 648)	4 011
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	23 013	11 069	2 729	11 944	8 340
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	5 158	1 081	598	4 077	483
Pozostałe	39	65	48	( 26)	17

## **Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego**

<b>36 902</b>	<b>22 827</b>	<b>8 194</b>
---------------	---------------	--------------

## **Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

<b>( 1 309)</b>	<b>( 8 655)</b>
-----------------	-----------------

## **Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego**

<b>18 572</b>	<b>7 891</b>	<b>1 256</b>
---------------	--------------	--------------

## **Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego**

<b>( 59 025)</b>	<b>( 47 035)</b>	<b>( 31 745)</b>
------------------	------------------	------------------

Ze względu na specyfikę prowadzonej działalności w zakresie osiągania przychodów podatkowych w odroczonej formie, 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 odroczonego strat podatkowych została zaprezentowana w tabeli powyżej.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach, w których dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów w kwocie 530 tys. zł (odpowiednio 167 tys. zł na 31 grudnia 2011 roku), które mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do pięciu lat od końca okresu sprawozdawczego. Dodatkowo Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 10.368 tys. zł dotyczącego różnic w wartości bilansowej i podatkowej zapasów dla części spółek, w których dokonano odpisów aktualizujących (odpowiednio 21.496 tys. zł na dzień 31 grudnia 2011 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).

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
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	<b>447 558 311</b>	<b>447 558 311</b>
	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	70 654	62 009
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	0	0
Zysk/(strata) netto	70 654	62 009
Zysk/(strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej, zastosowany do obliczenia zysku na jedną akcję	<b>69 278</b>	<b>61 318</b>
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,15	0,14
Rozwodniony Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,15	0,14

## 14. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
<b>Wartość netto na 1 stycznia 2012 roku</b>	<b>16</b>	<b>575</b>	<b>428</b>	<b>34</b>	<b>1 053</b>
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
<b>Wartość netto na 31 grudnia 2012 roku</b>	<b>191</b>	<b>571</b>	<b>488</b>	<b>24</b>	<b>1 274</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2012 roku</b>					
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)
<b>Wartość netto</b>	<b>16</b>	<b>575</b>	<b>428</b>	<b>34</b>	<b>1 053</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2012 roku</b>					
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)
<b>Wartość netto</b>	<b>191</b>	<b>571</b>	<b>488</b>	<b>24</b>	<b>1 274</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
<b>Wartość netto na 1 stycznia 2011 roku</b>	<b>344</b>	<b>304</b>	<b>115</b>	<b>0</b>	<b>763</b>
Zwiększenia stanu – zakup	0	0	0	1 049	1 049
Zwiększenia stanu – inne	0	0	0	0	0
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	15	538	462	( 1 015)	0
Zmniejszenia - sprzedaż	( 291)	( 40)	( 3)	0	( 334)
Zmniejszenia - likwidacja	0	0	( 8)	0	( 8)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	( 52)	( 227)	( 138)	0	( 417)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na 31 grudnia 2011 roku</b>	<b>16</b>	<b>575</b>	<b>428</b>	<b>34</b>	<b>1 053</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2011 roku</b>					
Wartość brutto	434	1 032	1 199	0	2 665
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 90)	( 728)	( 1 084)	0	( 1 902)
<b>Wartość netto</b>	<b>344</b>	<b>304</b>	<b>115</b>	<b>0</b>	<b>763</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2011 roku</b>					
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)
<b>Wartość netto</b>	<b>16</b>	<b>575</b>	<b>428</b>	<b>34</b>	<b>1 053</b>

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na 31 grudnia 2011 roku żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

## 15. Wartości niematerialne

Oprogramowanie komputerowe i inne	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
<b>Wartość netto na 1 stycznia</b>	<b>342</b>	<b>523</b>
Zwiększenia stanu – zakup	232	64
Zwiększenia stanu – inne	0	0
Zmniejszenia stanu (sprzedaż, likwidacja, przekazanie)	0	0
Zmniejszenia stanu - inne	0	0
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	( 227)	( 245)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>347</b>	<b>342</b>
<b>Na dzień 1 stycznia</b>		
Wartość brutto	1 787	1 724
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 1 445)	( 1 201)
<b>Wartość netto</b>	<b>342</b>	<b>523</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

## Na dzień 31 grudnia

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

## 16. Należności długoterminowe

Na dzień 31 grudnia 2012 roku w pozycji należności długoterminowe Grupa wykazuje kaucję pieniężną na zabezpieczenie kredytu w EUR w wysokości 500 tys. EUR oraz kaucję pieniężną na zabezpieczenie kredytu w wysokości 30.000 tys. zł.

## 17. Nabycia i zbycia jednostek zależnych

1. W dniu 17 stycznia 2012 r. została zarejestrowana spółka komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 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 X Sp. z o.o. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest X Sp. z o.o. jest komandytariuszem.
2. W dniu 27 stycznia 2012 r. została zarejestrowana spółka komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 20 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 Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. była komandytariuszem.
3. W dniu 17 lipca 2012 r. (27 lipca 2012 r. data rejestracji w KRS) aktem założycielskim zawiązana została przez LC Corp S.A. jako jedynego wspólnika spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako spółka celowa przeznaczona do realizacji inwestycji deweloperskiej z kapitałem zakładowym w kwocie 5 tys. zł.
4. W dniu 17 lipca 2012 r. LC Corp S.A. oraz spółka od niej zależna LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. zawarły umowę spółki komandytowo-akcyjnej LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. Finance S.K.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 24 sierpnia 2012 r. Komplementariuszem tej spółki w chwili założenia była LC Corp Invest XVI Sp. z o.o., a akcjonariuszami obie spółki założyciele. W dniu 30 sierpnia 2012 r. LC Corp S.A. dokonała zbycia na rzecz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. 99% akcji w kapitale zakładowym. Tego samego dnia LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. dokonała na rzecz LC Corp Invest XV Sp. z o.o. zbycia wszystkich posiadanych akcji w kapitale zakładowym (1%) i przeniesienia praw i obowiązków komplementariusza. Po rejestracji zmiany w KRS co nastąpiło w dniu 4 października 2012 r. spółka ta działa pod nazwą LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.
5. W dniu 25 września 2012 r. została zarejestrowana spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 S.K.A., która powstała w wyniku przekształcenia LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Kapitał zakładowy tej spółki wynosi 5.050.000 zł. Komplementariuszem tej spółki jest LC Corp Invest XV Sp. z o.o., a akcjonariuszami LC Corp S.A. (posiadająca 99,98 % udziału w kapitale) i LC Corp Invest XV Sp. z o.o. (posiadająca 0,02% udziału w kapitale). Spółka LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. została wykreślona z KRS w dniu 18 grudnia 2012 r.
6. W dniu 13 grudnia 2012 r. Spółka Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. nabyła od spółki LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.
7. W dniu 13 grudnia 2012 r. Spółka LC Corp Invest XII Sp. z o.o. nabyła od spółki LC Corp Invest X Sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.
8. W dniu 17 grudnia 2012 r. Spółka LC Corp S.A. nabyła od spółki LC Corp B.V wszystkie posiadane przez nią udziały (5.500) w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., w wyniku czego spółka LC Corp S.A. stała się jedynym wspólnikiem Spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. (100% udziałów)



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

9. W dniu 21.12.2012 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego przez jedynego wspólnika – LC Corp S.A. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 7.830.000,00 zł, który dzieli się na 78.300 udziałów po 100 zł każdy. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.

## 18. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2012 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowią: centrum handlowo - biurowe Arkady Wrocławskie oraz kompleks biurowo-usługowy Wola Center w trakcie budowy.

Na koniec okresu sprawozdawczego zakończonego 31 grudnia 2012 roku wartość godziwa Arkad Wrocławskich wynosiła 468.644 tys. zł (114.633 tys. EUR), zaś wartość godziwa nieruchomości w budowie - biurowo-usługowy Wola Center wynosiła 262.871 tys. zł (64.300 tys. EUR). Z tytułu przeszacowań nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za 2012 rok ujęto kwotę 23.950 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.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku budowa biurowca Wola Center nie jest jeszcze zakończona, dlatego też wycena na koniec roku 2012 jest wykazana proporcjonalnie do zaawansowania inwestycji.

W trakcie poprzedniego roku obrotowego Grupa dokonała zmiany prezentacji dotychczas poniesionych nakładów inwestycyjnych na centrum biurowo-usługowe Wola Center z pozycji „Zapasy” do pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”. Zmiana ta była wynikiem uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę budynku biurowo-usługowego i rozpoczęcia budowy w systemie Generalnego Wykonawcy. Dodatkowo podpisane zostały wówczas pierwsze umowy najmu i negocjowane były kolejne. Biorąc pod uwagę stopień zaawansowania budowy (rozpoczęcie nastąpiło we wrześniu 2011 roku) oraz brak możliwości wiarygodnego oszacowania wartości godziwej, na dzień 31 grudnia 2011 roku wartość nakładów inwestycyjnych na budowę tego obiektu wyceniona jest według kosztu historycznego.

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2012</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2011</b>
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>625 669</b>	<b>468 393</b>
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej z zapasów	0	64 234
Przeszacowanie do wartości godziwej	23 950	83 281
Poniesione nakłady inwestycyjne	81 896	9 761
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>731 515</b>	<b>625 669</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

W tabeli poniżej zostały przedstawione kwoty przychodów i kosztów z nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku, inne niż przeszacowanie do wartości godziwej:

	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2012</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2011</b>
Przychody z najmu	45 361	45 104
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymaniem), które w danym roku przyniosły przychody z najmu	12 699	12 026
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymaniem), które w danym roku nie przyniosły przychodów z najmu	0	0

## 19. Świadczenia pracownicze

### 19.1. Programy akcji pracowniczych

Grupa prowadzi program akcji pracowniczych, w ramach którego członkom kadry kierowniczej przyznawane są 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 są oferowane Osobom Uprawnionym posiadającym obligacje z Prawem Pierwszeństwa do nabycia akcji nabyte od Powiernika na zasadach określonych w Programie Opcji Menedżerskich.

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku, w ramach tego programu przyznane były opcje na 1.000.0000 akcji zwykłych serii I o wartości 1 zł każda. Wartość godziwa tych opcji wynosiła 3.108 tys. zł i została ujęta w kosztach za ten okres. W latach 2008 - 2012 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.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012, ze względu na procedury wewnętrzne związane z Programem, nie zostały przyznane opcje na akcje.

## 20. Zapasy

	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
Produkcja w toku	603 007	658 700
Produkty gotowe	193 377	79 218
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	( 92 917)	( 90 301)
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>703 467</b>	<b>647 617</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

Na dzień 31 grudnia 2012 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 36.442 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2011 roku wyniosły one 27.851 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 m<sup>2</sup> 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 2012 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych.

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
<b>Na początek okresu</b>	<b>90 301</b>	<b>81 210</b>
Zwiększenie	10 135	24 033
Wykorzystanie	( 7 519)	( 5 859)
Przeniesienia do pozycji nieruchomości inwestycyjnych	0	( 9 083)
Zmniejszenie	0	0
<b>Na koniec okresu</b>	<b>92 917</b>	<b>90 301</b>

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na 31 grudnia 2011 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, za wyjątkiem hipotek opisanych w Nocie 34.3 pkt 3.

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

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Należności z tytułu dostaw i usług	6 629	4 770
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	18 852	15 041
Pozostałe należności od osób trzecich	277	69
<b>Należności ogółem (netto)</b>	<b>25 758</b>	<b>19 880</b>
Korekta o przychody przyszłych okresów (*)	( 401)	( 562)
Odpis aktualizujący należności	( 651)	( 555)
<b>Należności brutto</b>	<b>26 810</b>	<b>20 997</b>

(\*) Na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa wykazała należności z tytułu naliczonych kar i odszkodowań w kwocie 401 tys. zł pomniejszone o przychody przyszłych okresów z tego tytułu.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
<b>Na początek okresu</b>	<b>555</b>	<b>1 190</b>
Zwiększenie	255	103
Wykorzystanie	( 35)	( 418)
Zmniejszenie	( 124)	( 320)
<b>Na koniec okresu</b>	<b>651</b>	<b>555</b>

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 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 2012	6 629	3 803	1 634	763	138	291
31 grudnia 2011	4 770	2 447	1 513	537	71	202

## 22. Krótkoterminowe aktywa finansowe

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Akcje i udziały	17	47
Instrumenty finansowe (transakcje terminowe) – wg wyceny	3 193	0
	<b>3 210</b>	<b>47</b>

## 23. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Środki pieniężne w banku i w kasie	8 938	33 176
Lokaty krótkoterminowe	144 090	127 040
	<b>153 028</b>	<b>160 216</b>

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

## 24. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Czynsze zapłacone z góry	134	180
Prowizje za pośrednictwo w sprzedaży	0	14
<b>Długoterminowe</b>	<b>134</b>	<b>194</b>
Czynsze zapłacone z góry	46	46
Prowizje za pośrednictwo w sprzedaży	259	186
Ubezpieczenia	98	79
Inne (prenumeraty, abonamenty)	159	78
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>562</b>	<b>389</b>

## 25. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

### 25.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	19 207	16 816
Zobowiązania inwestycyjne	( 13 989)	( 7 541)
<b>Zmiana stanu zobowiązań</b>	<b>5 218</b>	<b>9 275</b>

### 25.2. Inne korekty

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	( 23 950)	( 83 281)
Reklasyfikacja inwestycji z zapasów do nieruchomości inwestycyjnej	0	( 64 234)
Pozostałe	41	82
<b>Inne korekty</b>	<b>( 23 909)</b>	<b>( 147 433)</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

## 26. Kapitały

### 26.1. Kapitał podstawowy

#### Kapitał akcyjny

	31 grudnia 2012 w tysiącach złotych	31 grudnia 2011 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
	<b>447 558</b>	<b>447 558</b>

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

	Ilość w szt.	Wartość w tysiącach złotych
Na dzień 1 stycznia 2012 roku	447 558 311	447 558
Na dzień 31 grudnia 2012 roku	447 558 311	447 558

#### Wartość nominalna akcji

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

#### Prawa akcjonariuszy

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



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 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:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio <sup>(1)</sup>	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	214.701.110	214.701.110	47,97%	47,97%
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%

- 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.

## Akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 31 grudnia 2011 roku akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio <sup>(1)</sup>	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	214.701.110	214.701.110	47,97%	47,97%
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%

- 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.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

## 26.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosi 522.863 tys. zł. Został on utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną wyemitowanych akcji jednostki dominującej pomniejszonej o koszty emisji akcji w łącznej kwocie 308.238 tys. zł oraz pomniejszonej o kwotę 14.377 tys. zł powstałą w wyniku nabycia spółek zależnych w 2006 roku (ujętych metodą łączenia udziałów). Na kapitał zapasowy dodatkowo zostały przeznaczone zyski bądź zostały z niego pokryte straty za lata 2006-2011 w łącznej kwocie 254.484 tys. zł, z których w 2011 roku 30.000 tys. zł zostało przeniesione na kapitał rezerwowany. W 2012 roku kapitał zapasowy został powiększony z tytułu rozliczenia nabycia udziałów niekontrolujących o kwotę 4.518 tys. zł.

## 26.3. Pozostałe kapitały rezerwowe

Pozostałe kapitały rezerwowe na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosi 69.771 tys. zł. Zostały one utworzone w 2006 roku w kwocie 39.771 tys. zł w wyniku rozliczenia w wartości godziwej aportu nieruchomości gruntowej we Wrocławiu. W 2011 roku kapitały te zwiększyły się o kwotę 30.000 tys. zł z zysków skumulowanych w kapitale zapasowym, z przeznaczeniem na nabycie akcji własnych.

## 26.4. Pozostałe kapitały

Na dzień 31 grudnia 2012 roku pozostałe kapitały wynoszą 3.108 tys. zł i zostały utworzone w wyniku wyceny wartości godziwej opcji menadżerskich w 2007 roku.

## 27. Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Termin spłaty	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (a)	31-12-2017	176 718	206 248
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (b)	15-06-2022	45 370	-
Kredyt bankowy w PLN (cz. długoterminowa) (b)	30-12-2014	2 051	-
Kredyt bankowy w PLN (cz. długoterminowa) (c)	31-01-2016	29 831	-
Program obligacji	15-04-2014	99 719	99 494
Program obligacji (d)	25-05-2015	64 529	-
Program obligacji menadżerskich	-	-	20
		<b>418 218</b>	<b>305 762</b>

Krótkoterminowe	Termin spłaty	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa) (a)	31-12-2013	14 169	14 460
Kredyt bankowy w PLN (cz. krótkoterminowa) (e)	-	-	1 655
Program obligacji	15-04-2013	1 715	1 869
Program obligacji	27-05-2013	524	-
Program obligacji menadżerskich	01-12-2013	20	-
		<b>16 428</b>	<b>17 984</b>

- (a) W 2012 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 14.104 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2012 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 190.886 tys. PLN.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

- (b) W dniu 15 lipca 2011 r. Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarła z Raiffeisen Bank Polska S.A. (kredytodawca) umowę kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 49.000 tys EUR oraz kredytu VAT do maksymalnej kwoty 6.600 tys. PLN w celu częściowego sfinansowania budowy kompleksu biurowego z zapleczem handlowo-usługowym, położonego w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 85A. W lipcu 2012 r. doszło do uruchomienia kredytu, z którego finansowana jest prowadzona przez tą spółkę inwestycja Wola Center.
- (c) W dniu 30 marca 2012 roku w LC Corp S.A. został uruchomiony kredyt, którego umowa zastała zawarta w dniu 19 grudnia 2011 r. z Getin Noble Bank S.A.
- (d) W dniu 1 czerwca 2011 r. LC Corp S.A. dokonała emisji 650 niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych, o wartości nominalnej 100.000 PLN każda. Obligacje zostały wyemitowane jako papiery wartościowe na okaziciela, niezabezpieczone, zdematerializowane, oprocentowane na warunkach rynkowych z odsetkami wypłacanymi w okresach półrocznych. Wykup obligacji nastąpi w dniu 25 maja 2015 r. i zostanie dokonany według wartości nominalnej Obligacji.
- (e) W dniu 18 października 2012 r. spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 SKA (wcześniej LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. ) dokonała spłaty całości kredytu bankowego zaciągniętego na podstawie umowy kredytu z dnia 21 lipca 2011 r. w Nordea Bank Polska S.A.
- (f) W dniu 18 maja 2012 r. spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. zawarła z bankiem PKO BP S.A. (kredytodawca) umowę kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 14.300 tys. PLN w celu sfinansowania realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Okulickiego 59 w Krakowie. Spłata kredytu nastąpiła w dniu 16 listopada 2012 r.

Średnie wazone oprocentowanie kredytów, obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku wyniosło 5,1 %. Średnie wazone oprocentowanie kredytów i obligacji w roku 2011 wyniosło 4,4 %.

## 28. Rezerwy

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

	<i>Na odpisy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Ogółem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2012 roku</b>	<b>22</b>	<b>81</b>	<b>300</b>	<b>403</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	22	0	22
Wykorzystane	0	0	0	0
Rozwiązane	0	(6)	0	(6)
<b>Na dzień 31 grudnia 2012 roku</b>	<b>22</b>	<b>97</b>	<b>300</b>	<b>419</b>
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2012 roku	0	97	300	<b>397</b>
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2012 roku	22	0	0	<b>22</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2011 roku</b>	<b>22</b>	<b>153</b>	<b>0</b>	<b>175</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	6	300	306
Wykorzystane	0	0	0	0
Rozwiązane	0	(78)	0	(78)
<b>Na dzień 31 grudnia 2011 roku</b>	<b>22</b>	<b>81</b>	<b>300</b>	<b>403</b>
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2011 roku	0	81	300	381
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2011 roku	22	0	0	22

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

## 29. Zobowiązania

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

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	42 646	23 946
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	1 587	1 130
Zobowiązania z tytułu kaucji	6 817	6 748
Inne zobowiązania	69	88
	<b>51 119</b>	<b>31 912</b>
Długoterminowe	0	0
Krótkoterminowe	51 119	31 912

Poniżej przedstawiono analizę zapadalności zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku:

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
do 1 roku	51 119	31 912
powyżej 1 roku do 5 lat	0	0
powyżej 5 lat	0	0
	<b>51 119</b>	<b>31 912</b>

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 dzierżawiającą przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
W okresie 1 roku	1 207	1 177
W okresie od 1 do 5 lat	6 035	5 887
W okresie powyżej 5 lat	19 212	19 872
	<b>26 454</b>	<b>26 936</b>

### 29.3. Zobowiązania warunkowe

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

## 29.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2012 roku (odpowiednio na dzień 31 grudnia 2011 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 2013 Grupa planuje ponieść nakłady na projekty inwestycyjne (zapasy i nieruchomości inwestycyjne) w kwocie około ok. 352 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.

## 30. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	2 621	1 440
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	353	316
Zobowiązanie z tytułu dodatkowej opłaty za wieczyste użytkowanie	1 854	1 854
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	222	205
Pozostałe	178	24
<b>Rozliczenia międzyokresowe bierne</b>	<b>5 228</b>	<b>3 839</b>
Przychody przyszłych okresów dotyczące najmu	732	1 186
Przychody przyszłych okresów dotyczące sprzedaży mieszkań	40 010	25 723
Przychody przyszłych okresów pozostałe	35	10
<b>Przychody przyszłych okresów</b>	<b>40 777</b>	<b>26 919</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

## 31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku:

<b>Podmiot powiązany</b>		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)
<b>Akcjonariusze</b>							
LC Corp B.V.	2012	-	25 000	-	-	-	-
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>							
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	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	-	-	-

<b>Podmiot powiązany</b>		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)
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>							
LC Corp Sky							
Tower Sp. z o.o.	2011	250	18	5	69	-	-
RB Investcom Sp. z o.o.	2011	92	-	-	9	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	2011	-	53	-	1	-	-
Getin Holding S.A.	2011	593	-	2	137	-	-
Getin Noble Bank S.A.	2011	3 097	275	12	728	6 507	-
Getin International S.A.	2011	9	-	-	-	-	-



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

Noble Securities S.A.	2011	-	30	-	-	-	-
Home Broker							
Nieruchomości S.A.	2011	36	260	-	24	-	-
TU Europa S.A.	2011	942	13	3	-	-	-
TU Europa Życie S.A.	2011	823	-	2	45	-	-
PDK S.A.	2011	1 049	-	-	-	-	-
PDK Biznes Sp. z o.o.	2011	25	-	-	6	-	-
Fundacja Jolanty i Leszka Czarneckich	2011	37	-	-	23	-	-

## 31.1. Jednostka dominująca dla Grupy

### LC Corp B.V.

W dniu 17 grudnia 2012 r. Spółka LC Corp S.A. nabyła od spółki LC Corp B.V wszystkie posiadane przez nią udziały (5.500) w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o. o. , w wyniku czego spółka LC Corp S.A. stała się jedynym wspólnikiem Spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o. o. (100% udziałów). Udział bezpośredni i pośredni spółki LC Corp B.V w kapitałach spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o. o. zmienił się z 57,51 % na 47,97 %.

### 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 2012 roku nie wystąpiły transakcje z Grupą LC Corp.

## 31.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 672	2 441
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
<b>Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadrze kierowniczej za wyjątkiem Zarządu i Rady Nadzorczej</b>	<b>2 672</b>	<b>2 441</b>

## 31.3. 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 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Zarząd - wynagrodzenia	2 908	2 279
Zarząd - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Zarząd (jednostki zależne) – wynagrodzenia	310	284
Zarząd (jednostki zależne) - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Rada Nadzorcza - wynagrodzenia	96	96
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
<b>Razem</b>	<b>3 314</b>	<b>2 659</b>

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

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.

2011

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 2011 została zawarta w dniu 28 listopada 2011 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 91 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2011 została zawarta w dniu 15 lipca 2011 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 46 tys. zł.

## 33. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe i obligacje. 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.

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.

### 33.1. 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.

Ilościowe ekspozycje na ryzyko stopy procentowej przedstawiono w Nocie 34.2

### 33.2. 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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

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 30 groszy.

	Wzrost/ spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2012 - EUR	+ 0,30 - 0,30	29 407 (29 407)	29 407 (29 407)
31 grudnia 2011 - EUR	+ 0,30 - 0,30	18 177 (18 177)	18 177 (18 177)

### 33.3. 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 2012 roku należności z tytułu dostaw i usług wynosiły 6.629 tys. złotych, analizę wymagalności tych należności przedstawiono w Nocie 21. Należności z tytułu najmu w wysokości 3.995 tys. złotych zabezpieczone były wpłaconymi kaucjami w wysokości 2.221 tys. złotych w pozostałej zaś części gwarancjami bankowymi.

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.

### 33.4. 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 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

#### 31 grudnia 2012 roku

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

## Oprocentowanie zmienne

	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
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
	<b>16 666</b>	<b>118 156</b>	<b>82 384</b>	<b>48 388</b>	<b>130 924</b>	<b>39 709</b>	<b>436 227</b>

## Nieoprocentowane

	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	51 119	-	-	-	-	-	51 119
	<b>51 119</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51 119</b>

## 31 grudnia 2011 roku

### Oprocentowanie stałe

	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Obligacje zerokuponowe w PLN	-	20	-	-	-	-	20
	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20</b>

### Oprocentowanie zmienne

	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Obligacje kuponowe w PLN	1 869	-	99 494	-	-	-	101 363
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	1 655	-	-	-	-	-	1 655
Kredyt bankowy w EUR (oparte na EURIBOR)	14 586	15 416	16 292	17 219	18 198	139 670	221 381
	<b>18 110</b>	<b>15 416</b>	<b>115 786</b>	<b>17 219</b>	<b>18 198</b>	<b>139 670</b>	<b>324 399</b>

### Nieoprocentowane

	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31 913	-	-	-	-	-	31 913
	<b>31 913</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31 913</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

## 34. Instrumenty finansowe

### 34.1. Wartości godziwe

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych szacowanych przez Grupę 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.

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</b>		
Akcje	17	47
Instrumenty finansowe (transakcje terminowe typu forward)	3 193	0
<b>Pożyczki udzielone i należności</b>		
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	153 028	160 216
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	6 906	4 839
<b>Zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	49 532	30 782
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki:		
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	434 626	323 726
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg stałej stopy procentowej	20	20

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

### 34.2. Ryzyko stopy procentowej

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

#### 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
	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

## 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
	<b>16 408</b>	<b>117 776</b>	<b>81 813</b>	<b>48 120</b>	<b>130 800</b>	<b>39 709</b>	<b>434 626</b>

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.

## 31 grudnia 2011 roku

### Oprocentowanie stałe

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

### Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe w PLN	1 869	-	99 494	-	-	-	101 363
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	1 655	-	-	-	-	-	1 655
Kredyt bankowy w EUR (oparte na EURIBOR)	14 460	15 308	16 185	17 111	18 091	139 553	220 708
	<b>17 984</b>	<b>15 308</b>	<b>115 679</b>	<b>17 111</b>	<b>18 091</b>	<b>139 553</b>	<b>323 726</b>

Z wyjątkiem kredytu w EUR w kwocie 49.970 tys. EUR oraz obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2011 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 2012 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku przedstawiono w tabeli poniżej:

	Wzrost/ spadek stopy procentowej	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2012 roku	+ 1%	(1 674)	(1 674)
	- 1%	1 674	1 674
31 grudnia 2011 roku	+ 1%	(1 799)	(1 799)
	- 1%	1 799	1 799



## 34.3. Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2012 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

1. 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.
2. Zabezpieczeniem do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp S.A. w Getin Noble Bank S.A. jest kaucja pieniężna w kwocie 30.000 tys. PLN.
3. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.:
  - umowna hipoteka kaucyjna o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 75.957.124,43 EUR,
  - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
  - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. wraz z zastawem finansowym,
  - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
  - umowa 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

## 35. 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 2012 roku i do 31 grudnia 2011 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 netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Oprocentowane finansowanie zewnętrzne	434 646	323 746
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	51 119	31 912
<b>A. Zadłużenie netto</b>	<b>485 765</b>	<b>355 658</b>
<b>B. Kapitał własny</b>	<b>1 079 084</b>	<b>1 033 430</b>
<b>Wskaźnik dźwigni (A/B)</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>

## 36. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku i w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Zarząd jednostki dominującej	4,0	4,0
Zarządy jednostek z Grupy (*)	1,0	1,0
Administracja	49,5	44,9
Dział sprzedaży	19,9	10,4
Pozostali	1,0	1,0
<b>Razem</b>	<b>75,4</b>	<b>61,3</b>

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

## 37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

- 1) W dniu 17 stycznia 2013 r. LC Corp S.A. na podstawie umowy kupna sprzedaży dokonała zbycia na rzecz spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Sowińskiego w Warszawie o powierzchni 7.857 m<sup>2</sup>. Nieruchomość ta została nabyta uprzednio w drodze licytacji sądowej.
- 2) W dniu 17 stycznia 2013 r. LC Corp S.A. na podstawie umowy kupna sprzedaży dokonała zbycia na rzecz spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Ogórkowej we Wrocławiu o powierzchni 10.202 m<sup>2</sup>. Nieruchomość ta została nabyta uprzednio w drodze przetargu od gminy Wrocław.
- 3) Spółka LC Corp S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest I Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą następujące umowy pożyczek pieniężnych:
  - a) w dniu 24 stycznia 2013 r. umowę pożyczki na kwotę 14.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony,
  - b) w dniu 24 stycznia 2013 r. umowę pożyczki na kwotę 2.400 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony,
  - c) w dniu 30 stycznia 2013 r. umowę pożyczki na kwotę 14.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- 4) Spółka LC Corp Invest I Sp. z o. o. zawarła ze spółkami grupy LC Corp następujące umowy pożyczek pieniężnych:
  - a) w dniu 7 stycznia 2013 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 5.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
  - b) w dniu 24 stycznia 2013 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 10.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku  
(w tysiącach złotych)

- c) w dniu 24 stycznia 2013 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 14.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- d) w dniu 24 stycznia 2013 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 2.400 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- e) w dniu 30 stycznia 2013 r. zawarła ze spółką Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 14.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- f) w dniu 12 lutego 2013 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 10.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- 5) W dniu 28 stycznia 2013 r. LC Corp S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest III Sp. z o.o. aneks do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych z dnia 2 grudnia 2008 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 2 spośród 9 weksli inwestycyjnych, wyemitowanych przez Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. (obecnie LC Corp Invest III Sp. z o.o.) objętych przez LC Corp S.A., z dnia 20 stycznia 2013 r. na dzień 3 kwietnia 2013 r., przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli. Pozostałe weksle zostały w całości wykupione przez LC Corp Invest III Sp. z o.o.
- 6) W dniu 20 lutego 2013 r. spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. zawarła z bankiem PKO BP S.A. (kredytodawca) umowę kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 24.000 tys. PLN w celu sfinansowania realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Granicznej we Wrocławiu. Jako zabezpieczenie tego kredytu m.in. ustanowiona została hipoteka umowna do kwoty 36.000 tys. PLN na nieruchomości tej spółki, weksel in blanco.
- 7) W dniu 18 marca 2013 r. spółka zależna LC Corp Invest XII Sp. z o.o. uzyskała wydaną w dniu 15 marca 2013 r. decyzję o pozwoleniu na budowę wielofunkcyjnego budynku usługowo – biurowego wraz z elementami zagospodarowania terenu dla I etapu inwestycji Al. Roździeńskiego w Katowicach.
- 8) W dniach od 4 stycznia do 7 marca 2013 r. Spółka zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 1 czerwca 2012 r., transakcje walutowe typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej, na łączną kwotę 17.779 tys. PLN. Łączna kwota nominalna przedmiotowych transakcji w kwocie bazowej wyniosła 4.190 tys. EUR, z terminami wykonania przypadającymi na okres od 4 lutego 2013 r. do 5 sierpnia 2013 r.

.....  
Prezes Dariusz Niedośpiął

.....  
Główny Księgowy Lidia Kotowska

.....  
Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

.....  
Kierownik ds. konsolidacji Marzena Matysiak

.....  
Członek Zarządu Tomasz Wróbel

.....  
Członek Zarządu Mirosław Kujawski

Wrocław, dnia 20 marca 2013 roku